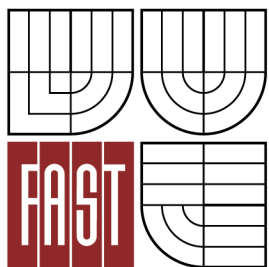




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## CENOVÁ MAPA NÁJEMNÉHO BYTŮ V BRNĚ

PRICE MAP OF APARTMENT FLATS IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MIROSLAVA BUCHTELOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA

BRNO 2012



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Miroslava Buchtelová
<b>Název</b>	Cenová mapa nájemného bytů v Brně
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	Ing. Zdeněk Krejza
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	31. 3. 2011
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	13. 1. 2012
V Brně dne 31. 3. 2011	

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

### **Podklady a literatura**

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM

Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a související předpisy, včetně prováděcí vyhlášky

### **Zásady pro vypracování**

1. Definice pojmů, základy oceňování
2. Metody zjišťování cen nájemného
3. Cenový průzkum vybrané lokality, analýza dat
4. Vytvoření cenové mapy, včetně komentářů

### **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....  
Ing. Zdeněk Krejza  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Podstatou diplomové práce je vytvoření cenové mapy nájemného bytů v Brně. Cenová mapa nájemného bytů je zpracována v grafické a elektronické podobě. Dále je popsán způsob získávání a vyhodnocování dat týkajících se cen nájmu bytů. Data jsou rozčleněna podle typu bytů a městských částí Brna. Součástí práce je rovněž provedení analýzy dat.

## **Klíčová slova**

Cena, byt, nájem, podnájem, pronájem, nájemné, tržní nájemné, smluvní nájemné, služby, nájemce, pronajímatel, nájemní smlouva, mapa nájemného, databáze, městská část Brna, typ bytu.

## **Abstract**

The aim of the thesis is to create price maps of rental flats in Brno. These maps are elaborated in graphical and electronical form. There is also description of obtaining and evaluating of data concerning rents of flats. Data are membered according to the type of flat and city parts of Brno. Analysis of data is a part of the thesis as well.

## **Keywords**

Price, house rent, lodging, rental, market rental, contractual rent, services, renter, landlord, rental contract, rental map, database, city part of Brno, type of flat.

## **Bibliografická citace VŠKP**

BUCHTELOVÁ, Miroslava. *Cenová mapa nájemného bytů v Brně*. Brno, 2011. XX s., YY s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité, informační zdroje.

V Brně dne .....

.....  
podpis autora

### **Poděkování:**

Děkuji vedoucímu bakalářské práce, ing. Zdeňku Krejzovi, za odborné rady a připomínky v průběhu jejího vypracování.

## Obsah

1	Úvod.....	10
2	Ceny .....	10
3	Nájem a podnájem bytu .....	12
3.1	Definice pojmů.....	13
3.2	Přechod nájmu bytu, skončení nájmu bytu a bytové náhrady.....	16
3.3	Smlouva o nájmu bytu .....	18
3.3.1	Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.....	20
4	Nájemné .....	22
4.1	Regulované a deregulované nájemné.....	23
4.2	Místně obvyklé nájemné .....	26
4.2.1	Ekonomické nájemné .....	28
4.2.2	Nákladové nájemné.....	29
4.3	Služby.....	34
5	Charakteristika Brna a jeho městských částí.....	36
6	Databáze nájemného bytů .....	45
6.1	Způsob získávání dat.....	48
4.2	Počet a úprava získaných dat .....	49
7	Analýza dat.....	53
7.1	Porovnání nájemného jednotlivých MČ Brna.....	53
7.2	Porovnání nájemného podle typu bytu.....	61
7.3	Vývoj regulovaných a tržních cen nájmu bytu .....	62
8	Cenová mapa nájemného bytů v Brně .....	66
8.1	Grafické ztvárnění cenové mapy nájemného .....	66
8.2	Elektronické ztvárnění cenové mapy nájemného.....	68
8.2.1	Postup zpracování databáze v programu Access .....	74
8.3	Využití cenové mapy nájemného bytů v praxi.....	77
9	Závěr .....	81
	Seznam použitých zdrojů .....	82
	Seznam použitých zkratk a symbolů .....	88
	Seznam příloh .....	90



# 1 Úvod

Téma diplomové práce se nazývá Cenová mapa nájemného bytů v Brně. Hlavním cílem je vytvoření cenové mapy nájemného bytů v Brně. Mapa nájemného by měla být vytvořena v grafické a elektronické podobě. Součástí práce by dále měla být analýza získaných dat.

Diplomová práce je rozdělena do dvou základních částí. První část práce je teoretická a představuje kapitoly 2 až 4. Zde je popsána mimo jiné i současná situace nájemného v České republice. Druhá rozsáhlejší část je praktická. Její hlavní náplní tedy bude zpracování mapy nájemného a analýza dat.

Pro vytvoření databáze cenové mapy nájemného použiji ceny nájmu bytů uvedených v realitní inzerci na internetových stránkách a dále ceny pronájmů získaných od oslovených respondentů. Data budou v mapě nájemného rozřazeny podle typu bytu a podle příslušné městské části Brna. Elektronická mapa nájemného bude vytvořena v databázovém programu Microsoft Access 2003 a grafická mapa v programu ArcGIS.

Potencionálními uživateli cenové mapy nájemného by měli být studenti a absolventi vysokých škol, kteří nepochází z Brna. Mapa nájemného by jim měla sloužit jako přehled o tom, kde a za jak vysokou cenu se v různých městských částech Brna dá pronajmout byt. Další využití by si mapa nájemného mohla najít mezi pronajímateli s doposud regulovaným nájemným. Jelikož v Brně koncem roku 2012 končí deregulované nájemné a výše ceny nájmu by měla být určena na základě domluvy pronajímatele s nájemcem. Cenová mapa nájemného by tedy mohla sloužit pro obě smluvní strany, jako přibližná informace o obvyklém nájemném.

## 2 Ceny

Trh je ekonomický prostor, ve kterém dochází ke směně zboží mezi prodávajícími a kupujícími. Zbožím se nemyslí pouze výrobky a služby, ale i práce a výkony. Cena pak představuje hodnotu zboží vyjádřenou v penězích. V případě nájmu se jedná o službu, za kterou platíme nájemné. Nájemné představuje cenu upravovanou podle zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách. Dalšími cenovými předpisy upravující cenu zboží jsou vyhláška č. 450/2009 Sb., kterou se provádí zákon č. 526/1990 Sb., a výměry MF č. 01/2010, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

„Zákon o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu zboží pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz. Podle tohoto zákona je cena peněžní částka:

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [12, §1]

Pro oceňování k jiným účelům než k prodeji, je cena odvozena způsobem nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím. Zvláštním předpisem, se myslí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Sjednané ceny mohou být dále volné nebo regulované. V případě nájemného volně sjednaného, se jedná o takové nájemné, kde se na výši ceny nájemného dohodne nájemce s pronajímatelem. Jedná-li se o nájemné regulované, je cena nájemného regulována úředně nebo věcně. V případě úředně stanoveného nájemného, nesmí být překročena maximální cena nájemného. Vyhláška č. 176/1993 Sb., upravuje tuto maximální výši nájemného (viz kap. 4.1). Hovoříme-li o věcně usměrňovaném nájemném, jedná se o „maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených výstupů ve vymezeném období.“ [12, §6] Věcně usměrňované ceny nájemného upravuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (viz kap. 4.1). Tabulka 1 znázorňuje cenovou soustavu v České republice

**Tabulka 1 – Cenová soustava (zdroj [51])**

Ceny	sjednané (z. 526/1990 Sb., o cenách)	volné		
		regulované	úředně	maximální cena
			věcně	minimální cena
			časově	pevná cena
			cenové moratorium	
	zjištěné (z. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)	majetku	nemovitého	
			movitého	
			finančního	
		služeb		

Jedná-li se o sjednané ceny, platí pro prodávajícího i kupujícího následující. „Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch. Výhodnější hospodářské postavení má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Nepřiměřený majetkový prospěch získá

**a) prodávající, jestliže prodá zboží za cenu**

1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo
3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace,

**b) kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu**

1. výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
2. nižší než minimální nebo pevnou úředně stanovenou cenu.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [12, §2]

### 3 Nájem a podnájem bytu

Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a jedním nebo více nájemci. Uzavřením nájemní smlouvy přenechává pronajímatel nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Nájemní smlouvu je také možno uzavřít na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tento způsob může nastat například v případě uzavření pracovní smlouvy, kdy zaměstnavatel jakož to pronajímatel nabídne byt po dobu výkonu práce svému zaměstnanci neboli nájemci. Nájemní smlouva o nájmu bytu je upravována novelou č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a konkrétně zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytu jsou zpracována § 685 až § 716.

Nájem bytu mezi bytovým družstvem jakož to vlastníkem domu s byty a členem bytového družstva musí být nájemní smlouva uzavřena dle podmínek upravených ve stanovách družstva. Bytové družstvo může uzavřít nájemní smlouvu i s osobou, která není členem bytového družstva. Vzájemná práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a nečlen družstva upravuje písemná smlouva o nájmu bytu.

Jak už bylo zmíněno, pronajímatel může uzavřít nájemní smlouvu s více než jedním nájemcem. Jedná se tedy o společný nájem bytu, kde si jsou všichni nájemci sobě rovni a tudíž má každý z nich k bytu stejná práva a povinnosti. „Společný nájem je závazkový právní vztah mezi pronajímatelem a všemi společnými nájemci a je třeba jej odlišovat od situace, kdy s výlučným nájemcem bydlí v bytě společně členové jeho domácnosti“ [3]. Společný nájem bytu mezi manželi vzniká v okamžiku uzavření sňatku, za předpokladu, že se jeden z nich před svatbou nebo v průběhu manželství stane nájemcem bytu. V případě rozchodu manželů, kdy jeden z nich byt opustí, zaniká společný nájem bytu. U družstevních bytů může společný nájem vzniknout pouze mezi manžely. V registrovaném partnerství nevzniká společný nájem bytu, i když je jeden z partnerů jeho nájemcem. [1, § 685, § 700 – 705a], [2, s. 9, 15]

Podnájem bytu vzniká uzavřením písemné smlouvy o podnájmu mezi nájemcem a jedním nebo více podnájemci. To znamená, že nájemce bytu může přenechat pronajatý byt nebo jeho část třetí osobě a to na dobu určitou nebo neurčitou. Nájemní

smlouva musí být schválena a podepsána pronajímatelem, tedy vlastníkem bytu. Není-li tak učiněno, je smlouva považována za neplatnou a pronajímatel může nájemci vypovědět nájem bez přivolení soudu, jelikož hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Je-li byt ve společném nájmu, musí s uzavřením smlouvy o podnájmu souhlasit všichni společní nájemci. Zánik podnájmu zaniká vždy nejpozději současně se zánikem nájmu, a to i v případě, že doba podnájmu ještě nevypršela. [1, § 719], [2, s. 58]

### **3.1 Definice pojmů**

V kapitole jsou uvedeny a vysvětleny důležité pojmy, které napomáhají k lepšímu pochopení dané problematiky. Jedná se o výrazy, které se vyskytují především v kapitolách 3 a 4. Pro rychlejší a snadnější orientaci jsou pojmy seřazeny abecedně.

#### **Budova**

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, „je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ [4]. [5]

#### **Byt**

Bytem se podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu § 2 rozumí: „Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“.

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu § 3 byt definuje takto: „Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“.

Podle vlastníka bytu rozeznáváme tři druhy bytu:

- Byty družstevní, jedná se o byty v domě, které vlastní bytové družstvo a nájemník je členem bytového družstva, má tedy nárok na družstevní podíl.

- Byty, které přímo vlastní fyzická osoba, byt je tedy v jejím osobním vlastnictví.
- Byty nájemní, pronajímatel neboli vlastník bytu, kterým může být podnik, obec, právnická či fyzická osoba, pronajímá byt nájemníkovi. [5]

### **Nájemce**

Nájemce je osoba, které pronajímatel na základě sepsané nájemní smlouvy, přenechává byt za nájemné, aby ho dočasně užíval. Pojem nájemné je vysvětleno v kap. 4.

### **Nebytový prostor**

„Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.“ [5]

### **Nemovitost**

„Věci jsou movité nebo nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [9, § 119]

### **Obytná místnost**

Obytná místnost tvoří část bytu, musí mít podlahovou plochu nejméně 8 m<sup>2</sup> a v případě tvoří-li byt pouze jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu alespoň 16 m<sup>2</sup>. [4, § 3]

### **Podlahová plocha bytu**

podlahovou plochou bytu se podle zákona č. 107/2006 Sb., rozumí: „součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou“.

## **Pronajímatel**

Pronajímatel je osoba, která za peněžní úplatu (nájemné), přenechává být nájemci, aby ho dočasně užíval.

## **Příslušenství**

„Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.“ [9, § 121]

„Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.,, [9, § 121] Jedná se zejména o koupelnu, záchod, šatnu, sklep apod. [2, s. 254]

## **Reprodukční cena**

Je to cena, za kterou by bylo možné v současné době a na stávajícím místě danou věc pořídit. [53]

## **Stavba**

Stavbou se podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) rozumí: „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“

## **Vada**

„Vada je skrytý nedostatek konstrukce, způsobený nevhodným návrhem (v projektu nebo provedením. Vada nemusí vždy znamenat menší únosnost nebo použitelnost konstrukce.“ [10, s. 4]

## **Závada**

Je drobná vada, která nemá vliv na schopnost objektu plnit požadovanou funkci.

### **3.2 Přechod nájmu bytu, skončení nájmu bytu a bytové náhrady**

Přechod nájmu bytu, v případě nejedná-li se o společné nájemné, přechází po smrti nájemce na děti, rodiče, sourozence, zetě, snachu a registrovaného partnera, ale pouze v případě, že s pozůstalým žili ve společné domácnosti v den jeho smrti a nemají vlastní byt. Dále nájem bytu přechází na vnoučata a osoby, které pečovali o zemřelého nájemce nebo na něm byli závislí výživou, ale musí dokázat, že se zesnulým žili ve společné domácnosti nepřetržitě nejméně tři roky před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Soud může udělat v případě vnoučat, která nežila tři roky s nájemcem, výjimku. U družstevního bytu přechází nájem bytu a členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Jedná-li se o společné nájemné, přechází nájem bytu u manželů na pozůstalého manžela a u společných nájemců přechází právo zemřelého na ostatní společné nájemce. Jde-li o družstevní byt, tak nájem bytu a členský podíl připadne pozůstalému manželovi, v případě nabytí práva na byt v průběhu manželství. Pokud ovšem zesnulý nabil právo na byt před uzavřením manželství, přechází právo na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Uvedené případy se nevztahují pouze na smrt nájemce, ale i na jeho opuštění společné domácnosti. Nejedná-li se o rodinné příslušníky, ale o cizí osoby, může nájem bytů přejít na tyto osoby pouze v případě, „pokud se nájemce na bydlení těchto osob s pronajímatelem písemně dohodl či písemně souhlasil“ [2]. [1, § 706 - § 716], [2, s. 43 ...]

Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán a nájemce s pronajímatelem se na prodloužení smlouvy již nedomluví. Užívá-li nájemce byt po skončení nájemní doby a pronajímatel nepodá do třiceti dnů návrh na vyklizení bytu k soudu, nájemní smlouva se obnovuje za týchž podmínek, za kterých byla sjednána. Nájemce má právo od smlouvy odstoupit kdykoliv, není-li byt způsobilý k bydlení podle smluvených podmínek. Pronajímatel má také právo od smlouvy odstoupit, např. v případě, kdy nájemce i přes písemnou výstrahu byt užívá takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo neplatí-li nájemce nájemné v lhůtách uvedených podle zákona [1]. V případě zničení pronajatého bytu, nájemní smlouva zaniká. Podle občanského zákoníku §702 a §705 může soud zrušit právo společného nájmu bytu a to nejen mezi nájemci, ale i manželi. Nájemní smlouva u bytu, kde doba nájmu je sjednána



na dobu neurčitou a nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, lze smlouvu skončit pouze písemnou výpovědí. [1, § 676 - § 705 ]

V písemné výpovědi musí být uveden důvod a doba, za kterou má nájem skončit. Tato doba nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit posledním dnem kalendářního měsíce. Doba výpovědi nájmu se začne počítat, prvním dnem měsíce následujícího po měsíci obdržení výpovědi druhé strany. Jestliže pronajímatel podává výpověď nájmu bez přivolení soudu, musí navíc do výpovědi uvést poučení pro nájemce, že má možnost do šedesáti dnů podat žalobu k soudu o neplatnosti výpovědi a má-li nájemce právo na bytovou náhradu, musí mu ji pronajímatel zajistit. V případě nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce pro pronajímatele, končí nájem posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v něm nájemce bez udání vážného důvodu na své straně pro pronajímatele přestane pracovat. Ovšem v případě, přestane-li nájemce pro pronajímatele práci vykonávat, z vážného důvodu na své straně, stává se z nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce, nájem bytu na dobu neurčitou a to prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce pro pronajímatele přestal sjednané práce vykonávat. Za vážný důvod ze strany nájemce, se např. považuje, uznání lékařského posudku, kdy nájemce sjednanou práci nemůže vykonávat a nájemce pro něj žádnou náhradní práci nemá a další důvody uvedené v § 710 občanského zákoníku.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu například v těchto případech. Nájemce nebo osoby, za které nájemce zodpovídá, i přes písemnou výstrahu, porušují slušné chování v domě, jímž narušují soukromí ostatních obyvatelů domu. Nájemce neplní své povinnosti plynoucí z nájmu bytu. A další případy uvedené v § 711 zákona [1]. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu například v následujících situacích. Pronajímatel z různých důvodů potřebuje byt pro sebe nebo někoho ze své rodiny. Byt potřebuje neodkladné opravy, rekonstrukci apod. a není možné ho po dobu vykonávání stavebních prací obývat. Pronajímatel chce byt užívat k provozování podnikatelské činnosti. Ve zmíněných situacích je pronajímatel povinen hradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, nedojde-li k jiné dohodě. Další případy, kdy pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, jsou uvedeny v § 711a zákona [1]. Pokud pronajímatel, bez uvedení vážného důvodu, nevyužil byt k účelům, kvůli kterým vypověděl nájem bytu, může mu soud na návrh nájemce udělit

povinnost uhradit nájemci náklady na stěhování, na nutné úpravy provedené v náhradním bytě např. malování a doplacení případného vzniklého rozdílu nájemného mezi náhradním bytem a dosavadním bytem a to na dobu až pěti let. [1, § 710 - § 711a]

Jedná-li se o skončení nájemního poměru výpovědí pronajímatele podle § 711a odst. 1, což znamená, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu, pouze s přivolením soudu. Má v tomto případě nájemce nárok na náhradní byt. Byt by měl být srovnatelný s bytem, který má nájemce vyklidit. Skončí-li nájem bytu výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2, což znamená, že pronajímatel nepotřebuje k vypovězení nájmu přivolení soudu. V tomto případě stačí, aby bylo poskytnuto nájemci pouze přístřeší. Jedná-li se ovšem o rodinu s nezletilým dítětem nebo dětmi, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce má nárok na náhradní ubytování nebo dokonce byt. Bytová náhrada, v tomto případě nemusí být srovnatelná s bytem vyklizeným. Ubytováním se myslí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně. Přístřeším se rozumí dočasné bydlení, do doby než si nájemce najde řádné ubytování. [1, §712]

### **3.3 Smlouva o nájmu bytu**

Podle občanského zákoníku § 686 musí mít nájemní smlouva písemnou podobu a měla by obsahovat následující: „označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s využíváním bytu nebo jejich výši“ [1], způsob placení. Označením bytu se myslí přesné uvedení adresy, kde se byt nachází včetně patra a čísla bytu. Nezbytné jsou identifikační údaje nájemce a pronajímatele. V případě většího počtu nájemců, musí být uvedeny identifikační údaje všech členů žijících v nájemním bytě. Dále by v nájemní smlouvě měl být uveden rozsah příslušenství, počet místností a jejich rozměry včetně uvedení plochy v m<sup>2</sup>, vybavení bytu atd. Důležitou součástí smlouvy je vymezení práv a povinností nájemce a pronajímatele viz. kap. 3.3.1. Není-li v nájemní smlouvě uvedená doba nájmu, předpokládá se doba nájmu neurčitá. Na konci smlouvy by měly být podpisy pronajímatele i nájemce. Podpisem smlouvy, dávají obě smluvní strany najevo, že jsou s obsahem smlouvy obeznámeny a souhlasí s ní. V příloze č. 1 je uveden vzor nájemní

smlouvy. Vzor nájemní smlouvy nemůžeme brát jako závazný dokument. Text vzoru nájemní smlouvy je potřeba upravit podle skutečného případu.

Podle § 686a zákona [1] má nárok pronajímatel požadovat po nájemci při sjednávání nájemní smlouvy peněžní obnos. Tento peněžní obnos složený nájemcem má sloužit pronajímateli, „k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem“ [1]. Peněžní částka nesmí převýšit výši tří měsíčních nájmů včetně záloh souvisejících s užíváním bytu. Po skončení nájmu je povinností pronajímatele peněžní obnos vrátit zpět nájemci, pokud nebyl využit na uhrazení výše uvedených nákladů. Takto složený peněžní obnos nájemcem se někdy uvádí pod názvem kauce. [1], [2, s. 24], [7]

Dobře připravená nájemní smlouva, Vás může ochránit před mnoha riziky. Nechat si sepsat nájemní smlouvu právníkem, vyžaduje určitou a nemalou investici. Ale v případě neshod a napadení smlouvy druhou stranou, se smlouva připravena právníkem může ukázat jako velice dobře vložená investice. Sepsání nájemní smlouvy u zkušeného právníka může stát 5 000 až 10 000 Kč. [8] Následně jsou uvedena nejčastější nebezpečná rizika spojená s pronájmem bytu podle zdroje [11].

- Zastaralá a neplatná nájemní smlouva: nájemní smlouva by měla být podle platného občanského zákoníku kontrolována a aktualizována, jelikož některá ustanovení, nejen že přestávají platit, ale mohou být navíc pro pronajímatele zbytečně svazující.
- Nedostatky v nájemní smlouvě: nedostatečná identifikace nájemného a popisu bytu, špatně formulovaná délka pronájmu atd.
- Nevhodně nastavená výše nájmu: každý pronajímatel se snaží maximalizovat svůj zisk z vložené investice, ale v případě, kdy nastaví výši nájemného příliš vysoko, se může stát, že o pronájem nemovitosti nebude zájem a on zbytečně přichází o své výnosy.
- Společný nájem bytu: v případě společného nájmu bytu si jsou všichni nájemci rovni. Například jedná-li se o závažná rozhodnutí, musí mít pronajímatel souhlas všech společných nájemců, nebo v případě rozesílání upomínek, nestačí kontaktovat pouze jednoho z nájemců, ale pronajímatel by měl upozornit všechny

společné nájemce. Tato riziko mohou nastat i v případě, jedná-li se o společné nájemné manželů.

- Kauce: je vždy dobré po nájemci požadovat kauci, i když se nám zdá nájemce velice seriózní, nikdy nevíme, zda se z něj nemůže vyklubat neplatič.

### **3.3.1 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou upravovány občanským zákoníkem § 687 - § 695.

Povinností pronajímatele je předání bytu nájemci ve stavu způsobilém k bydlení a umožnit nájemci a osobám žijícím s ním ve společné domácnosti, uplatnit jejich práva spojená s užíváním bytu a společných prostor a zařízení domu. Bytem způsobilým k bydlení se myslí, příslušné a nezávadné vybavení a příslušenství bytu. Na straně nájemce a osob žijících s ním ve společné domácnosti, je povinností řádné užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Jestliže se změní počet osob žijících v bytě, je povinností nájemce tuto změnu písemně sdělit pronajímateli do patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Neučiní-li tak do jednoho měsíce, jedná se o hrubé porušení povinnosti dle § 711 odst. 2 písm. b) zákona [1]. V nájemní smlouvě je vymezeno, kdo je zodpovědný za úhrady drobných oprav a za náklady související s údržbou bytu. Většinou tyto náklady platí nájemce, neboť souvisí s užíváním bytu. V případě družstevních bytů, je úhrada těchto nákladů upravována ve stanovách družstva. Pojem drobné opravy a údržba bytu je vysvětleno v kap. 4.3. Za opravy, které nejsou zařazeny mezi drobné opravy dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník nebo není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak, zodpovídá pronajímatel. Povinností nájemce ovšem je, o těchto opravách v bytě informovat pronajímatele v dostatečné časové rezervě. Jestliže nájemce neinformuje pronajímatele v čas o provedení potřebných oprav v bytě a dojde ke škodám, nese odpovědnost za způsobené škody nájemce. Za škody způsobené nájemcem nebo osobami, za které je zodpovědný, platí nájemce sám na vlastní náklady. Nájemce nesmí v bytě provádět žádné stavební úpravy a jiné podstatné změny i za předpokladu, že je sám uhradí, bez souhlasu pronajímatele. Co se týká stavebních úprav v bytě a jiných podstatných

změn prováděných ze strany pronajímatele, potřebuje naopak souhlas nájemce. Pokud ovšem jde o stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu statní správy, je nájemce povinen tyto úpravy v bytě umožnit. Po domluvě s pronajímatelem, je nájemce povinen zajistit přístup do bytu pronajímateli nebo osobě jím pověřené, „aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot“ [1] a přístup k ostatním technickým zařízením, které jsou součástí bytu a ve vlastnictví pronajímatele. Jestliže chce pronajímatel přijít zkontrolovat byt nebo z jiných osobních důvodů chce mít přístup do bytu, může tak učinit jen po domluvě s nájemcem. [1, § 687 - § 695], [2, s. 26-28]

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele plynoucí z nájemného a úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu, jsou uvedena v kap. 4

## 4 Nájemné

Nájemné je cena uvedena v nájemní smlouvě, kterou je nájemce povinen hradit pronajímateli za přenechání nemovitosti do užívání. Výše nájemného a jeho podmínky úhrady se stanovují buď to dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo podle zvláštních předpisů, kterými jsou např. [1], [17]. Nezaplatí-li nájemce nájemné do maximálně pěti dnů po datu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Naopak nájemce má nárok na přiměřenou slevu z nájmu v případě, jsou-li výrazně nebo po delší dobu zhoršeny podmínky bydlení. Podmínky bydlení mohou být zhoršeny například, neodstraněním opakovaně hlášené závady v bytě, nejsou-li poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo jsou v domě prováděny stavební úpravy. Nárok na slevu z nájemného musí nájemce u pronajímatele uplatnit dříve, než uplyne šest měsíců od odstranění závad. [1, § 696 - 699], [2, s. 249]

V České republice existuje regulované a tržní nájemné. Regulace nájemného se týká cca 700 000 bytů. Z toho cca 400 000 bytů vlastní obce a zbylých 300 000 bytů je v soukromém vlastnictví. Cena nájmu regulovaného je v poměru s cenou nájmu tržního výrazně nižší. Díky tomu taky majitelé s regulovaným nájemným nemají dostatečné množství finančních prostředků pro údržbu těchto bytů. Ústavní soud, situaci s velmi nízkým regulovaným nájemným prohlásil za neúnosnou a vyhlášku 176/1993 Sb., v roce 2002 zrušil. Vláda až v roce 2006 na stížnost asi 5 000 poškozených pronajímatelů přijala zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Od začátku roku 2010 dochází k ukončování procesu postupného uvolňování deregulace nájemného. V bytech, kde deregulace skončila koncem roku 2010, vzniká smluvní nájemné. Což znamená, že by se na výši nájemného měl pronajímatel s nájemcem dohodnout. Ne vždy ovšem k dohodě dojde, jelikož neexistuje žádný právní předpis, který by výši nájemného přesně určil. Avšak pronajímatelé i nájemci mají k dispozici cenovou mapu nájemného zahrnující 639 obcí ČR. Mapa nájemného určuje výši nájemného v určité lokalitě. Nedojde-li k dohodě mezi oběma smluvními stranami, musí tuto záležitost vyřešit soud. [13]

Tabulka 2 distribuuje ceny regulovaného a tržního nájemného a rozdíl mezi těmito cenami. V tabulce jsou vybrána města, kde regulace nájemného skončila koncem roku 2010.

**Tabulka 2** - Porovnání regulovaných a tržních cen nájemného v ČR (zdroj [14])

Město	Regulované nájemné	Tržní nájemné	Rozdíl
	(v Kč/m <sup>2</sup> za měsíc)		
<b>Louny</b>	25,20	88,99	<b>63,79</b>
<b>Ústí nad Labem</b>	29,50	87,13	<b>57,63</b>
<b>Česká Lípa</b>	46,20	105,46	<b>59,26</b>
<b>Pelhřimov</b>	34,70	78,01	<b>43,31</b>
<b>Frýdek-Místek</b>	50,00	109,93	<b>59,93</b>
<b>Ostrava</b>	50,00	104,18	<b>54,18</b>
<b>Tachov</b>	44,90	82,49	<b>37,59</b>
<b>Jablonec nad Nisou</b>	46,20	82,75	<b>36,55</b>
<b>Havlíčkův Brod</b>	39,50	70,67	<b>31,17</b>
<b>Blansko</b>	56,00	98,25	<b>42,25</b>
<b>Opava</b>	50,00	87,53	<b>37,53</b>
<b>Uherské Hradiště</b>	57,40	100,45	<b>43,05</b>
<b>Prostějov</b>	47,00	80,25	<b>33,25</b>
<b>Šumperk</b>	47,00	75,24	<b>28,24</b>
<b>Trutnov</b>	51,60	76,89	<b>25,29</b>
<b>Jičín</b>	51,60	75,39	<b>23,79</b>
<b>Znojmo</b>	56,00	76,59	<b>20,59</b>
<b>Tábor</b>	53,50	72,06	<b>18,56</b>
<b>Svitavy</b>	52,00	67,00	<b>15,00</b>

#### 4.1 Regulované a deregulované nájemné

Stát si nechává možnost regulovat ceny u některých věcí a služeb, jejichž význam považuje za důležitý. Do této skupiny spadá i nájemné, kde ministerstvo financí regulovalo ceny nájemného vyhláškou č. 176/1993 Sb. Pro určení maximální výše nájemného dle této vyhlášky jsou byty rozděleny do čtyř kategorií. Každá z kategorií je specifická mírou základního příslušenství a způsobem vytápění: [15]

- Do I. kategorie spadají byty se základním příslušenstvím a se všemi obytnými místnostmi vytápěnými ústředním topením.
- V II. kategorii jsou byty bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím nebo byty s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.
- Kategorie III. se skládá z bytů bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím nebo zde také spadají byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.
- V poslední IV. kategorii jsou byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

Podle vztahu 1 se stanoví maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie.

$$N_{t+1} = N_t \cdot K_i \quad (1)$$

$N_{t+1}$  nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

$N_t$  maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

$K_i$  koeficient růstu nájemného

Maximální základní nájemné se dále upraví podle § 8 až 10 vyhlášky [2].

§ 8 Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu

§ 9 Úprava základního nájemného podle polohy domu

§ 10 Vybavení bytu

Základní nájemné nezahrnuje ceny služeb (viz. kap. 4.3). Nájemné upravované vyhláškou č. 176/1993 Sb. se netýká všech bytů. V § 1 vyhlášky jsou uvedeny byty, na které se regulace nájemného nevztahuje. [16, § 4, 5a, 7]

Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla zrušena ústavním soudem v roce 2002 a v roce 2006 byl přijat nový zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



Tento zákon dává právo pronajímateli jednostranně zvýšit regulované nájemné nájemci. Pronajímatel, může zvýšit nájemné jedenkrát za rok od 1. ledna 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, ale nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, nedohodne-li se s nájemcem jinak. Povinností pronajímatele je oznámit o jednostranném zvýšení nájemného nájemce písemnou formou, kde je zdůvodněno, „že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného“ [17, § 3]. V případě, kdy může být dosaženo cílové hodnoty měsíčního nájemného pro daný rok, postačí v oznámení zdůvodnit výši nájemného cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Nájemce by měl začít platit zvýšené nájemné dnem, „který je uveden v oznámení o zvýšeném nájemném, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí třech kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci“ [17, § 3]. V této lhůtě může nájemce podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je uvedeno ve vzorci 2. Ve vzorci 3 je znázorněn výpočet maximálních přírůstků měsíčního nájemného. [příloha zákona [17]].

$$CN = \frac{1}{12} \cdot p \cdot ZC \quad [Kč/m^2] \quad (2)$$

CN    cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

ZC    zůstatková cena za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

P    koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu  
(p má hodnoty uvedené v příloze zákona [17])

$$MP = \left( \sqrt[4-k+1]{CN/AN} - 1 \right) \cdot 100 \quad [\%] \quad (3)$$

MP    maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

AN    aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>

k    roční koeficient (viz. v příloze zákona [17])

Jednostranné zvyšování nájemného se netýká všech bytů. V zákonu [17] § 1 jsou uvedeny případy bytů, na které se tento zákon nevztahuje.

Část zákona [17] pozbyla platnost 31. 12. 2010 a pronajímatelé nadále nemají možnost jednostranně nájemné zvyšovat. Toto ustanovení se netýká bytů hlavního města Prahy, bytů Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a dalších bytů ve městech uvedených v zákoně [17] § 3 včetně Brna. Deregulace v těchto městech skončí dnem 31. 12. 2012.

U bytů, kde platnost zákona skončila 31. 12. 2010 (cca 400 000 bytů), je výše nájemného řešena jako dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Jedná se o smluvní vztah, který se řídí nájemní smlouvou dle občanského zákoníku. V případě, kdy nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, se smluvní nájemné opírá o místně obvyklé nájemné. [15], [17, § 3]

## **4.2 Místně obvyklé nájemné**

„Místně obvyklé (tržní) nájemné je nájemné:

- za které je možné v daném místě a čase a za běžných tržních podmínek pronajmout porovnatelný byt,
- které naplňuje definici obvyklé ceny, a
- které je rozlišováno vymezením územní jednotky (např. celou obcí, sídlem, katastrálním územím či cenovým pásmem, tj. třídou polohy, lokalitou), kdy na výši ceny má největší vliv poloha a stav bytu“ [18, s. 15].

Výše místně obvyklého nájemné je ovlivňována mnoha faktory. Jeden ze základních faktorů, který se podílí na ceně nájemného nezanedbatelnou váhou, je poloha bytu. Většina lidí preferuje bydlení v místě dostupností vzdělání, obchodní vybavenosti, zdravotních zařízení, úřadů, možnosti pracovních příležitosti a popřípadě kulturního nebo sportovního vybavení. Kritérií ovlivňující polohu bydlení je spousta, za zmínku dále stojí dostupnost MHD nebo linkové dopravy, bezpečnost dané lokality, kvalita životního prostředí nebo prestižní adresa apod.

Další parametry mající vliv na výši ceny nájemného jsou neméně důležité, ale jsou závislé na různých skupinách lidí. Někdo preferuje staré byty s vysokými stropy a na druhé straně jiní dávají přednost úspoře vytápění a chtějí byt v panelovém domě s plastovými okny a se zateplenou obvodovou schránkou domu. Dalšími parametry může být výtah, balkón, poschodí, rozloha bytu atd.

Výši obvyklého nájemného lze dle Ministerstva pro místní rozvoj stanovit, buď z posudku soudního znalce, porovnáním tří srovnatelných bytů v realitních kancelářích nebo z cenových map nájemného. Cenová mapa nájemného určuje výši nájemného v určité lokalitě. Základním kritérium pro přípravu cenových map nájemného je poloha domu. Termín zveřejnění online cenové mapy nájemného zahrnující 639 obcí ČR je naplánován ke dni 31. 12. 2011 a bude k dispozici na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ([www.mmr.cz/mapanajemneho](http://www.mmr.cz/mapanajemneho)). Mapu nájemného zpracoval a provozuje Institut regionálních informací (IRI). [18, s. 15-16], [19]

Pojem cenová mapa nájemného se může překrývat s pojmem zrcadlo nájemného. „Zrcadlo nájemného představuje jednoduchý základní zdroj informací o úrovni místně obvyklého (tržního) nájemného“ [18, s. 28]. Zrcadlo nájemného sleduje tři cenové faktory, kterými jsou poloha domu, velikost a kvalita bytu. Poloha domu je určena 3-7 třídami polohy podle velikosti města. Velikostní skupiny jsou tři (do 35 m<sup>2</sup>, 35-70 m<sup>2</sup> a nad 70 m<sup>2</sup>). A kvalita bytu je rozdělena na nové byty, jedná se o byty s nadprůměrnou kvalitou, rekonstruované byty a starší byty odpovídající standardu IRI. Standardem IRI se myslí byt „I. kategorie v běžné, nikoliv okrajové poloze, nerozlišený na družstevní či osobní vlastnictví“ [18, s. 28]. Zrcadlo nájemného můžeme zjistit na internetovém serveru KISEB ([www.kiseb.cz/zrcadlo/](http://www.kiseb.cz/zrcadlo/)), jehož databáze zahrnuje 335 obcí ČR. V databázi systému KISEB jsou ceny MON shromažďovány a zjišťovány od roku 2000. Pro představivost, následující tabulka č.3 distribuuje vývoj MON v krajských městech v letech 2000 až 2009. Databázový systém KISEB byl založen a nadále je zpracováván IRI. [18, s. 16, 25, 28]

**Tabulka 3 - Vývoj MON v krajských městech v letech 2000-2009 (zdroj IRI - [20])**

Město	Rok (v Kč/m <sup>2</sup> za měsíc)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Brno</b>	76	79	87	107	112	113	115	119	122	127
<b>České Budějovice</b>	67	67	73	85	88	86	83	87	99	94
<b>Hradec Králové</b>	75	79	88	100	100	91	88	96	106	100
<b>Jihlava</b>	70	68	74	88	93	92	89	91	96	94
<b>Karlovy Vary</b>	73	70	82	97	104	95	90	92	106	106
<b>Liberec</b>	55	58	64	75	83	83	78	86	95	91
<b>Olomouc</b>	63	60	69	88	89	87	98	89	93	98
<b>Ostrava</b>	41	40	43	49	58	56	75	95	113	106
<b>Pardubice</b>	66	68	71	86	90	89	86	96	107	104
<b>PlzeňPraha</b>	68	66	73	86	89	83	80	92	108	99
<b>Praha</b>	104	111	124	151	145	135	134	136	154	155
<b>Ústí nad Labem</b>	38	36	38	43	49	52	58	66	87	90
<b>Zlín</b>	71	75	80	92	95	88	95	100	111	102

Pozn.: MON je uvedeno u bytů dle standardu IRI

#### 4.2.1 Ekonomické nájemné

Ekonomické nájemné je takové, které pokryje veškeré náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti a navíc přináší výnos z vloženého kapitálu. Výnos z kapitálu je určen mírou kapitalizace neboli mírou výnosnosti, která se pohybuje v rozmezí 3 až 5 % p.a. z ceny. Jedná se o výnos, který zůstane vlastníkovvi nemovitosti po uhrazení všech nákladů viz. kap. 4.2.2. Ekonomické nájemné se dá stanovit, jako obrácený výpočet k výpočtu výnosové hodnoty majetku. „Předpokládáme výnosovou hodnotu rovnou ceně, za kterou by bylo možné pronajímanou stavbu pořídit, a z ní vypočteme potřebný čistý roční výnos, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil“ [21, s. 54]. Postup výpočtu je uveden v příloze č.2. Jednodušší a rychlejší způsob pro výpočet ekonomického nájemného je možnost využití kalkulačky uvedené na internetové adrese portálu idnes.cz v rubrice finance, přesný odkaz uvádí zdroj [23].

Ekonomické nájemné se od tržního nájemného může lišit, například tím, že nezohledňuje atraktivitu dané lokality bytu. Jestliže porovnáme ekonomické a tržní nájemné a hodnota ekonomického nájemného nám vyjde nižší než hodnota tržního

nájemného, můžeme říci, že investice do koupě bytu za účelem pronajímání ho, se nám vyplatí. V opačném případě, kdy hodnota tržního nájemného je nižší než hodnota ekonomického nájemného, je investice neefektivní. [21, s. 38, 53 - 54], [23]

#### **4.2.2 Nákladové nájemné**

Nákladové nájemné, neboli náklady prosté reprodukce jsou takové náklady, které pronajímateli bytu pokrývají veškeré výdaje spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti, avšak bez výnosu zisku z vloženého kapitálu. Náklady prosté reprodukce jsou v následujících bodech uvedeny a stručně popsány: [21, s. 38]

- **Daň z nemovitostí**

Daň z nemovitostí je upravována zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Této dani podléhají všechny pozemky na území České republiky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, výjimku tvoří pozemky uvedeny v § 2 odst. 2 zákona. Dále dani podléhají stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, opět výjimky jsou uvedeny v zákoně (§ 7 odst. 2 a 3). Sazba daně pozemků je uvedena v § 6 a sazba daně staveb je uvedena v § 11 zákona. [21, s. 41]

- **Pojištění stavby**

Jedná se o pojištění živelná a o pojištění odpovědnosti za škody, které slouží jako úhrada za způsobení škody třetí osobě, nikoliv však uhrazení škody způsobené sám sobě. Aby bylo možno náklady na pojištění zahrnout do výpočtu, musí být pojištění sjednáno a doloženo smlouvou.

Výše pojistného se počítá z pojistné částky. „Pojistná částka je horní hranice plnění pojišťovny v případě, že dojde k pojistné události“ [22]. Platí, čím vyšší pojistná částka, tím vyšší pojistné. Pojistná částka by měla odpovídat hodnotě pojištěné stavby, tak aby se vyloučilo podpojištění a dále aby částka pojištění výrazně nepřevyšovala hodnotu stavby. Jelikož „v případě podpojištění, dojde-li k pojistné události, vyplatí pojišťovna snížené plnění, které bude v takovém poměru ke škodě, v jakém je pojistná částka

k hodnotě nemovitosti“ [22]. A v případě opačném, tedy částka pojištění převyšuje hodnotu stavby, platíme zbytečně vysoké pojistné a dojde-li ke škodě, „nemůžeme stejně nikdy obdržet pojistné plnění vyšší než je výše škody, neboť pojištění nesmí vést k obohacení pojištěného“ [22]. [21, s. 42], [22]

„Seriózní výše pojistného se dnes jeví ve výši 1,5 až 2,3 ‰ z reprodukční ceny staveb. Konkrétně však závisí na obci a jejím hasičském vybavení, poloze nemovitosti v obci a její přístupnosti, blízkosti hasičské stanice, vybavení stavby požárními hlásiči a způsobem signalizace aj.“ [21, s. 42]

- **Náklady na opravy a údržbu bytu**

„Náklady na opravy vznikají při odstraňování stavebních závad vzniklých opotřebením, stárnutím a působením povětrnostních vlivů“ [21, s. 42]. Pozor, nejedná se o náklady na investice zvyšující hodnotu nemovitosti. Podle provedených výzkumů u nás i v zahraničí, činí dlouhodobé průměrné náklady na opravy u obytných budov cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Jedná se o náklady budoucích období („výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých příjmů“ [21, s. 42]), a proto je velice důležité, pro jejich odhad při oceňování stavby přihlídnout k současnému stavu objektu. Jedná-li se o velmi dobře udržovaný objekt, použije se nižší hodnota rozmezí a v případě méně udržovaného objektu se použije hodnota rozmezí vyšší. Chceme-li zjistit jednotně náklady průměrné bytu za jeho celou dobu ekonomické životnosti, která je cca 30 let, je možno při stanovení nákladového nájemného, za přiměřené roční náklady na běžné opravy, počítat 1,0 % z ceny staveb (včetně staveb nutného příslušenství, cena reprodukční ke dni výpočtu nájemného, bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady, které zhoršují či znemožňují užívání bytu a nelze je tedy považovat za drobné. Tyto náklady hradí pronajímatel (vlastník) bytu.

S provozem nemovitostí jsou dále spojeny náklady na drobné opravy bytu a běžnou údržbu bytu, tyto náklady upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Drobnými opravami se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení je-li součástí bytu a je ve vlastnictví majitele. Za drobné opravy bytu se např. považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a další uvedené v § 5 nařízení vlády [24]. Náklady na údržbu

bytu jsou náklady spojené s údržbou a čištěním bytu, patří sem např. malování, tapetování, čištění podlah a další uvedené v § 6 nařízení vlády [24]. Nabízí se otázka, kdo hradí tyto vzniklé náklady v nájemních bytech. Může nastat více možností.

1. Drobné opravy i údržbu provádí nájemce sám a na vlastní náklady. V tomto případě, by cena těchto nákladů, neměla být zahrnuta do výpočtu ekonomického nájemného jako nákladová položka.
2. Drobné opravy a údržbu bytu provádí pronajímatel. V tomto případě je jasné, že cena spojená s těmito náklady bude zahrnuta v nákladové položce na správu nemovitosti.
3. Může nastat kombinace předchozích dvou bodů.

V nájemní smlouvě by mělo být vždy přesně definováno, která osoba (pronajímatel či nájemce) zodpovídá a hradí náklady spojené s údržbou a drobnými opravami bytu. [21, s. 42], [24, § 5 - 6], [6]

- **Správa nemovitosti**

Náklady na správu nemovitostí zahrnují například následující:

- „sjednávání a rozvazování nájemních smluv, jednání s nájemci
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně výdajů na právní zastoupení a soudních poplatků
- prohlídky nemovitostí, zajišťování firem (řemeslníků) pro údržbu a opravy
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.
- vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně aj.
- rozúčtování služeb poskytovaných s užíváním bytu (ústřední/dálkové vytápění, dodávka teplé vody, užívání výtahu, vodné a stočné resp. odvoz splašků a čištění žump, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínu, odvoz odpadků, amortizace a další služby, na kterých se pronajímatel s nájemcem dohodne)“ [21, s. 43]

Jestliže výše uvedené činnosti dělá jiná osoba než vlastník, je jejich cena snadno zjištělná. Pokud se ovšem sám vlastník stará o správu nemovitostí, je potřeba jeho náklady spočítat. Vyčíslení nákladů se může určit následujícími způsoby.

- 4 Jako mzda pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady aj.
- 5 Procento z vybraného nájemného (5 % u bytových prostorů a 10 % u nebytových prostorů z nájemného). Nebo fixními částkami, které si za takovou činnost obvykle účtují místní organizace provádějící správu nemovitostí (pro rok 2010 jsou měsíční náklady 3,08 Kč/m<sup>2</sup>). [21, s. 43]

- **Míra amortizace**

Míra amortizace neboli míra opotřebení udává, kolik procent z ceny nemovitosti se ročně uloží na novou realizaci, případně modernizaci stavby na konci životnosti současné stavby. Jedná se tedy o výnosy z nemovitosti našetřené za dobu životnosti stavby. Míra opotřebení se obvykle pohybuje okolo 1 %. [23], [21, s. 43]

- **Provize za pronajmutí**

Realitní kancelář (RK) si za obstarání nájemců bere svoji odměnu neboli provizi. Nikde není přesně určeno, kdo tuto provizi platí, zda pronajímatel nebo nájemce nebo dokonce oba a jak vysoká by provize měla být. Běžně se ale pohybuje v rozmezí 1 až 2 nájmu, záleží na ceně nájmu. Někdy se může stát, že si realitní makléř naúčtuje odměnu v hodnotě nájmu + inkasa. V tomto případě buď může jít o velmi nízké nájemné, nebo se jedná o standardní postup RK. Platí-li provizi pouze nájemce bytu, pronajímatel si cenu provize nemůže počítat jako svůj náklad. [52]

- **Riziková prémie**

Riziková prémie plyne z rizika, že se nemusí podařit úplně pronajmout nemovitost, například z důvodu střídání nájemců nebo je nutné meziobdobí na úpravu bytu před nastěhováním nového nájemce. Riziková prémie se obvykle pohybuje okolo hodnoty 1,03 a v případě nulového rizika, je riziková prémie rovna 1. [23], [21, s. 47]



- **Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor**

Jedná se o náklady spojené s osvětlením, vytápěním a úklidem prostor společných, tedy prostor takových, které jsou společné pro všechny obyvatelé domu, jsou jimi např. chodby, sušárna, společná stání domu atd. Tyto náklady mohou být přeneseny i na nájemce, nebudou tedy tvořit položku nákladového nájemného, neboť budou zařazeny mezi náklady služeb viz. kap. 4.3.

- **Zjištění ceny staveb**

Pro výpočet výše uvedených nákladů, kromě položek provize za pronajmutí a osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, je nutno znát cenu stavby resp. bytu. Cenu bytu zjistíme dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., podle § 13, která uvádí: „Cena bytu, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílů na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1 zákona [25], základní cenou za m<sup>2</sup> stanovenou podle typu stavby a upravenou koeficienty“ [25, § 13], viz. vztah 4.

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \cdot K_p \quad (4)$$

ZCU základní cena upravená

ZC základní cena (u bytů v rodinných domech podle přílohy č. 6, u ostatních bytů, podle typu J a K přílohy č. 2, je základní cena je uvedena v přílohách č. 2 a 3)

K<sub>1</sub> koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedených v příloze č. 4 (u bytů v RD se K<sub>1</sub> = 1,000)

K<sub>4</sub> koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu (viz. [25, § 13])

Výše koeficientu K<sub>4</sub> je omezena rozpětím 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě průkazného zdůvodnění

K<sub>5</sub> koeficient polohový podle přílohy č. 14

K<sub>p</sub> koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39

„Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání,

se pro účely oceňování bytu vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu“ [25, § 13]. [25, § 13], [21, s. 48]

- **Vliv ceny pozemku**

Mohou nastat dvě situace:

a) Stavba a pozemek jsou dvou různých vlastníků. V tomto případě by zřejmě pronajímatel stavby musel hradit vlastníkovu pozemku nájemné.

b) Pozemek i stavba jsou stejného vlastníka. „V takovém případě by zřejmě bylo na místě uvažovat s ušlým nájemným na straně vlastníka z pozemku, který pro výstavbu musel zakoupit (případně jej splácí, včetně úroků). Za přiměřené nájemné z pozemku lze obvykle považovat 5 % z ceny plochy pozemku zastavěné stavbou.“ [21, s. 451]

### **4.3 Služby**

V nájemní smlouvě se rozlišují úhrady spojené s nájemným a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu neboli služeb (dále jen služby). Mezi služby dle cenové výměry č. 01/2010 řadíme vytápění bytu, vodné/stočné, televizní signál, osvětlení a úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump a další služby uvedené v nájemní smlouvě. Jedná se o služby, které je nájemce povinen platit, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

Podle cenového výměru se dále stanovuje výše ceny služeb a způsob jejich úhrady. Jednotlivé ceny uvedených služeb jsou stanovovány smluvně s dodavatelem, ale jejich výše nesmí překročit cenu obvyklou, tedy cenu takovou, za kterou se v daném místě a čase obdobné nebo stejné služby obvykle účtují. Ceny služeb se dále rozúčtují mezi nájemce. Rozúčtování služeb se provede podle právních předpisů např. vyhláškou č. 372/2001 Sb., „kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele“ [2, s. 181]. Ceny služeb, u kterých není stanovena metoda

rozúčtování, se rozúčtují buď podle dohody pronajímatele a nadpoloviční většiny nájemců v domě nebo podle podlahové plochy bytů. Nebytové prostory se do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů nezapočítávají.

Nájemce platí za jednotlivé druhy služeb v průběhu roku formou záloh. Zálohy se platí nejčastěji každý měsíc, ale v případě dohody nájemce s pronajímatelem se mohou platit jedenkrát za čtvrt roku, půl roku atd. Výše zálohy se určí, buď „jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány“ [26]. V nájemní smlouvě by mělo být mimo stanovení výše služeb, uveden také jejich způsob a termín placení. Pronajímatel má právo v průběhu roku zvýšit ceny záloh, například z důvodu zvýšení jednotkových cen služeb, nebo při zvýšení počtu osob ve společné domácnosti. Opravdová výše cen a záloh služeb se vyúčtuje za kalendářní rok, nejpozději však do 31. května následujícího roku, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak. Pronajímatel by měl být vždy schopný doložit způsob výpočtu ceny za jednotlivé zálohy a jejich rozúčtování, přeje-li si to na základě písemné žádosti nájemce.

Často se stává, že pronajímatel si nechává platit nájemné jako jednu paušální částku, která se skládá z nájemného, služeb, energie a plynu. Nejen, že tento způsob je v rozporu se zákonem, ale navíc nemotivuje nájemníky k šetření např. teplé vody, elektrické energie atd. Pronajímatel by měl vždy ke konci kalendářního roku udělat vyúčtování skutečných cen a záloh za služby a v případě nedoplatku, musí nájemce tento nedoplatek včas uhradit. V případě přeplatku, by mu měl pronajímatel přeplatek nájemci vrátit nebo mu jej strhnout z následujícího nájemného.

Úhrady za elektřinu a plyn platí nájemce také formou záloh, ale většinou je platí sám přímo dodavatelské organizaci, u které se sám registroval. Může se stát, že se pronajímatel domluví s nájemcem, který stejně jako v případě služeb, bude hradit spotřebu energie a plynu přes pronajímatele, který je registrován jako spotřebitel. [1, s. 73 - 74], [6], [7], [26], [27], [28]

## 5 Charakteristika Brna a jeho městských částí

Brno je druhým největším městem v České republice. Má téměř 400 000 obyvatel a svou rozlohou zabírá území o velikosti 23 022 ha. Nachází se v nadmořské výšce 190 až 479 m. Brno je krajským městem Jihomoravského kraje. Jihomoravský kraj je tvořen 7 okresy, kterými jsou Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo. Brno se dělí na 29 městských částí (MČ). Níže je uvedeno a popsáno pouze 19 MČ a to z toho důvodu, jelikož cenová mapa nájemného bytů v Brně zahrnuje pouze těchto 19 MČ. V tabulce 4 je ke každé MČ uvedena rozloha, počet obyvatel a jméno starosty. Dále obrázek 1 je mapa Brna, podle které jsou MČ rozděleny do 8 skupin podle hustoty zalidnění a obrázek 2 je mapa, která dělí MČ do 6 skupin podle rozlohy.

**Tabulka 4** – Identifikační údaje městských částí

Kraj	Okres	P.Č.	Městská část Brna	Rozloha [ha]	Počet obyvatel	Starosta	Zdroj
Jihomoravský	Brno - město	1	Bohunice	301,7	19 456	Ing. Miloš Vrážel	[30]
		2	Brno - jih	1 280,2	9 488	Mgr. Josef Haluza	[31]
		3	Brno - sever	1 224,0	46 916	Ing. Bc. Sabina Tomíšková	[32]
		4	Brno - střed	1 500,0	91 171	Mgr. Libor Štáštka	[33]
		5	Bystřice	2 725,0	23 432	RNDr. Vladimír Vetchý, CSc.	[34]
		6	Černovice	630,5	7 578	Ing. Jiří Hladík	[36]
		7	Jundrov	415,0	3 965	Ivana Fajnorová	[37]
		8	Kohoutovice	409,0	13 070	Petr Šafařík	[38]
		9	Komín	759,8	7 200	Ing. Josef Dvořák	[39]
		10	Královo Pole	991,0	27 495	Roman Vykoukal	[41]
		11	Líšeň	1 570,0	26 679	Mgr. Břetislav Štefan	[42]
		12	Medlánky	354,8	4 085	Mgr. Alena Valentová	[43]
		13	Nový Lískovec	165,6	11 338	Ing. Jana Drápalová	[44]
		14	Řečkovice a Mokrý Hora	757,5	15 382	Mgr. Bc. Marek Vískot	[45]
		15	Slatina	583,0	8 502	Jiří Ides	[46]
		16	Starý Lískovec	329,2	15 806	Vladan Krásný	[47]
		17	Vinohrady	228,0	17 263	PhDr. Jiří Čejka	[48]
		18	Žabovřesky	436,4	21 655	Mgr. Marek Šlapal	[49]
		19	Židenice	654,4	23 541	Ing. Roman Vašina	[50]
Zdroj: *.shp vrstva katastrální území ČR pro program ArcGIS							

„Brno je centem soudní moci, sídlí zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Své sídlo má v Brně také veřejný ochránce práv.“[29] V Brně se dále nachází mnoho vysokých škol. Říká se, že Brno je „studentským“ městem, aby taky ne, když zde studuje přes 80 000 vysokoškolských studentů. O kulturní dění v Brně, taky není nouze, můžeme navštívit mnoho divadel, kin, klubů, muzeí, galerií a v neposlední řadě i mnoho památek. [29]

### **Bohunice**

Bohunice na svoji malou rozlohu čítají poměrně velké množství obyvatel. Městskou část tvoří jedno stejnojmenné katastrální území (k.ú.) Bohunice. Bohunice mají spíše městský charakter. Na většině území se rozkládá panelové sídliště, které obklopuje zbylou část původní vesnice. V severní části Bohunic se nachází areál Fakultní nemocnice, obchodní centrum Campus Square a areál vysokoškolského kampusu Masarykovy univerzity. Reliéf území je zvlněny se znatelnými výškovými rozdíly. [30]

### **Brno-jih**

Městská část Brno-jih, se počtem obyvatel řadí mezi ty středně obydlené oblasti, ale co se týče rozlohy, patří mezi ty největší v Brně. MČ Brno-jih tvoří 5 katastrálních území, kterými jsou Horní a Dolní Heršpice, Komárov, Přízřenice a menší část k.ú. Trnitá. Do roku 1945 bylo celé území Brno-jih téměř celé zemědělské. S příchodem průmyslové revoluce, především 70. a 80. léta, začíná být toto území nazýváno „průmyslovou zónou“. Zprůmyslnění oblasti zanechalo nevratné následky do dnešního dne, především znečištění ovzduší a kontaminace půdy. Původní částí Dolních Heršpic a Přízřenic si doposud zachovávají venkovský charakter. Oproti tomu k.ú. Horní Heršpice, Komárov a Trnitá mají spíše městský charakter. MČ Brno-jih má velice dobrou polohu pro mnoho firem a společností, jelikož zde prochází dvě významné dálnice (pražská a bratislavská). Na území MČ Brno-jih se nachází známá velká obchodní centra, jako jsou, Avion Shopping Park, Futurum, Olympie a jiné. V současnosti na území probíhá rekonstrukce školních budov a dopravní sítě, výstavba sportovišť, obnova zeleně a do budoucna se plánuje výstavba rodinného nebo malopodlažního bydlení v souvislosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí v této oblasti. [31]

## **Brno-sever**

Městská část Brno-sever patří k nejlidnatějším oblastem Brna, svou rozlohou se řadí mezi větší území. MČ Brno-sever se skládá ze dvou oddělených částí připomínající přesýpací hodiny. Přičemž severnější část je tvořena katastrálním územím Soběšice. Soběšice jako jediné mají charakter velké vesnice a převládá zde hlavně výstavba rodinných domků. Zbylé 4 katastrální území, tvořící druhou nižší část MČ Brno-sever, mají charakter městský. Jedná se o katastrální území Husovice, Lesná a část katastrálních území Černá Pole a Zábrdovice. Území Černých Polí je zastavěno výstavbou domů, rodinných domků a vil. Zástavba k.ú. Lesná je tvořena jak sídlištěm s panelovými domy, tak výstavbou rodinných domků. Významné budovy tohoto území jsou především Mendelova univerzita a vila Tugendhat. [32]

## **Brno-střed**

Brno-střed je nejlidnatější a svou rozlohou se řadí mezi největší městské části Brna. Jak už z názvu je patrné, leží v samotném středu Brna. Svou polohou tvoří důležitý dopravní uzel a je centrem obchodního, sportovního, kulturního a vzdělávacího dění. Můžeme zde naléznout mnoho obchodů, divadel, kin, mateřských, základních, středních i vysokých škol, ale i mnoho významných památek, jako je například hrad Špilberk a katedrála svatého Petra a Pavla na kopci Petrov ajin. Není tedy divu, že je nejvyhledávanější turistickou částí Brna. Brno-střed je také sídlem několika úřadů a institucí. Brno-střed tvoří devět katastrálních území, kterými jsou Město-Brno, Staré Brno, Stránice, Veveří, Štýřice a necelá katastrální území, kterými jsou Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábřehovice. Na území MČ se nachází výstavba jak starých historických domů, tak výstavba moderních výškových budov. Co se týče domů pro bydlení, převažuje zde výstavba starých tří až čtyř patrových cihlových činžovních domů, které jsou typické prostornými pokoji s vysokými stropy. [33]

## **Bystrc**

Bystrc je největší městskou částí Brna. MČ je tvořena stejnojmenným katastrálním územím Bystrc. Území Bystrce si zachovávalo vesnický charakter až do 70. let, kdy zde vznikla rozsáhlá bytová výstavba, která pozměnila ráz krajiny na jeden

z nejrosáhlejších sídlištních celků. Bystřec je vyhledávaným místem rekreace a sportu. Můžeme zde nalézt Brněnskou přehradu, která je známým dějištěm sportovních soutěží jak místních, tak zahraničních účastníků. Dalším významným místem je zoologická zahrada nebo hrad Veveří. [34]

### **Černovice**

Černovice se řadí svou rozlohou mezi menší městské části Brna. Území Černovic tvoří dvě části a to menší Staré a větší Nové Černovice. Staré Černovice mají charakter vesnický oproti tomu Nové Černovice mají charakter městský s výstavbou převážně prvorepublikových domů. Od roku 1959 začalo na východním okraji Nových Černovic vznikat první panelové sídliště v Brně. V poslední době se okrajové části Černovic mění na průmyslovou čtvrť, dokladem je např. průmyslová zóna Černovické terasy, která vznikla z původního černovického letiště. Na území MČ se nachází jedno stejnojmenné katastrální území Černovice. [35]

### **Jundrov**

Jundrov je jednou z neklidnějších městských částí Brna. Co do rozlohy a počtu obyvatel se řadí mezi menší a méně osídlená území. Jundrov si zachovává venkovský ráz jehož okolí dominují rekreační lesy s několika kilometry dlouhými pěšinami. Na území MČ převládá výstavba menších rodinných domků oproti bytovým domům nebo sídlištním celkům. [37]

### **Kohoutovice**

Kohoutovice jsou na svou malou rozlohu poměrně hodně zalidněné. Je to způsobeno tím, že většina území Kohoutovic je tvořena panelovými sídlišti umístěnými na kopci. Výstavba sídlišť vznikala od roku 1970 a výrazně změnila doposud vesnický ráz krajiny. MČ je tvořena 3 katastrálními územími, kterými jsou Kohoutovice, malá část k.ú. Jundrov a menší polovina k.ú. Pisárky. [38]

## **Komín**

Komín se svou rozlohou i počtem obyvatel řadí do průměru městských částí Brna. Tvoří ho 1 katastrální území se stejným názvem Komín. Komín si doposud zachovává vesmický charakter. Nachází se zde výstavba jak nízkých řadových rodinných domků, tak výstavba panelových sídlišť.

## **Královo Pole**

Královo Pole patří svým počtem obyvatel mezi poměrně hustě zalidněné oblasti Brna. MČ je tvořena 3 katastrálními územími, kterými jsou Královo Pole, Sadová a Ponava. Území prošlo v 2. polovině 19. st. obrovským rozvojem, který byl spojen s příchodem průmyslové výroby. Další změnu MČ zaznamenala v období komunistického režimu, kdy se začalo stavět rozsáhlé sídliště mezi ulicí Božetěchovou a Herčíkovou. „Z Králova Pole se tak stal velmi pestrý celek, zahrnující v sobě velký průmyslový komplex Královopolské strojírný, panelové sídliště, pohlednou vilovou čtvrť, rušnou secesní Palackého třídu a nejstarší část, která si stále uchovává stopy svého venkovského charakteru.“[40] [41]

## **Líšeň**

Líšeň svou rozlohou zaujímá poměrně velké území Brna. Líšeň můžeme rozdělit na dva celky a to na starou a novou Líšeň. Stará Líšeň si již do dnešní doby zachovává vzhled velké vesnice či menšího města, kde můžeme dokonce navštívit krásný zámek Líšeň. Najdeme zde zástavbu rodinných domů. Oproti nové Líšni, kde bylo v 80. letech vybudováno sídliště s panelovými domy. Okolí líšně tvoří poměrně rozsáhlé lesy, které vytváří prostředí pro aktivní i pasivní odpočinek. Na území Líšně zasahuje jižní část CHKO Moravský kras. [42]

## **Medlánky**

Medlánky patří mezi menší městské části Brna. Katastrální území tvořící Medlánky se nazývá také Medlánky. Největší zlom tato MČ zaznamela v roce 1986, kdy území Medlánek prošlo výraznou změnou a to výstavbou sídliště Jabloňova, díky níž se počet obyvatel v obci téměř ztrojnásobil. I v současnosti se území Medlánek neustále rozvíjí.



Například proběhla zde výstavba obytného souboru V újezdech, Pod hrázkou a Technologickém parku. Můžeme zde najít např. aeroklubové letiště, jehož kořeny sahají až do roku 1924. [43]

### **Nový Lískovec**

Nový Lískovec se svou rozlohou řadí k nejmenším městským částem Brna. MČ tvoří katastrální území Nový Lískovec. Nový Lískovec se skládá ze tří odlišných částí. První část je položena severněji a skládá se z rodinných domů, je to místo, kde původně vznikl Nový Lískovec. Druhá část, ta je položena jižně a je zde postaveno panelové sídliště Oblá a Kamínky. A třetí částí na jihozápadě tvoří další panelové sídliště Kamenný Vrch, které bylo postaveno v roce 1986. Nový Lískovec patří k největším sídlištním územím v Brně. MČ prochází dálniční tunel, který byl zprovozněn v roce 1997. [44]

### **Řečkovice a Mokrá Hora**

Řečkovice a Mokrá Hora svou rozlohou patří mezi středně velká území Brna a svým počtem obyvatel taktéž zapadají do průměru. MČ tvoří 2 stejnojmenná katastrální území Řečkovice a Mokrá Hora. Řečkovice jsou položeny jižněji a zabírají většinu území, mají městský charakter. Zatímco Mokrá Hora má spíše vesnický charakter. Východní část městské části pokrývají rozsáhlé lesy. [45]

### **Slatina**

Slatina rozlohou i počtem obyvatel spadá mezi menší městské části Brna. Katastrální území se zde nachází jedno a to taktéž Slatina. MČ má městský charakter s velice dobře zachovaným původním vesnickým jádrem. V 50. letech byly na východní straně čtvrti postaveny rodinné domky a v 60. letech na západní straně činžovní bloky. Největší změnou MČ prošla v 80. letech, kdy bylo postaveno sídliště s panelovými domy, počet obyvatel se díky této výstavbě téměř ztrojnásobil. Jihem území prochází železniční trať a dálnice D1. [46]

## **Starý Lískovec**

Starý Lískovec je vzhledem ke své malé rozloze poměrně hustě osídlen. To je způsobeno rozsáhlou výstavbou panelových domů postavených na konci 70. let, které se nachází severně a západně od vesnické rodinné zástavby původní obce. V severní části území je část Fakultní nemocnice a část obchodního centra Campus Square, zbylé částí obou komplexů se nachází už ve zmiňované městské části Bohunice. Území je tvořeno katastrálním územím Starý Lískovec. [47]

## **Vinohrady**

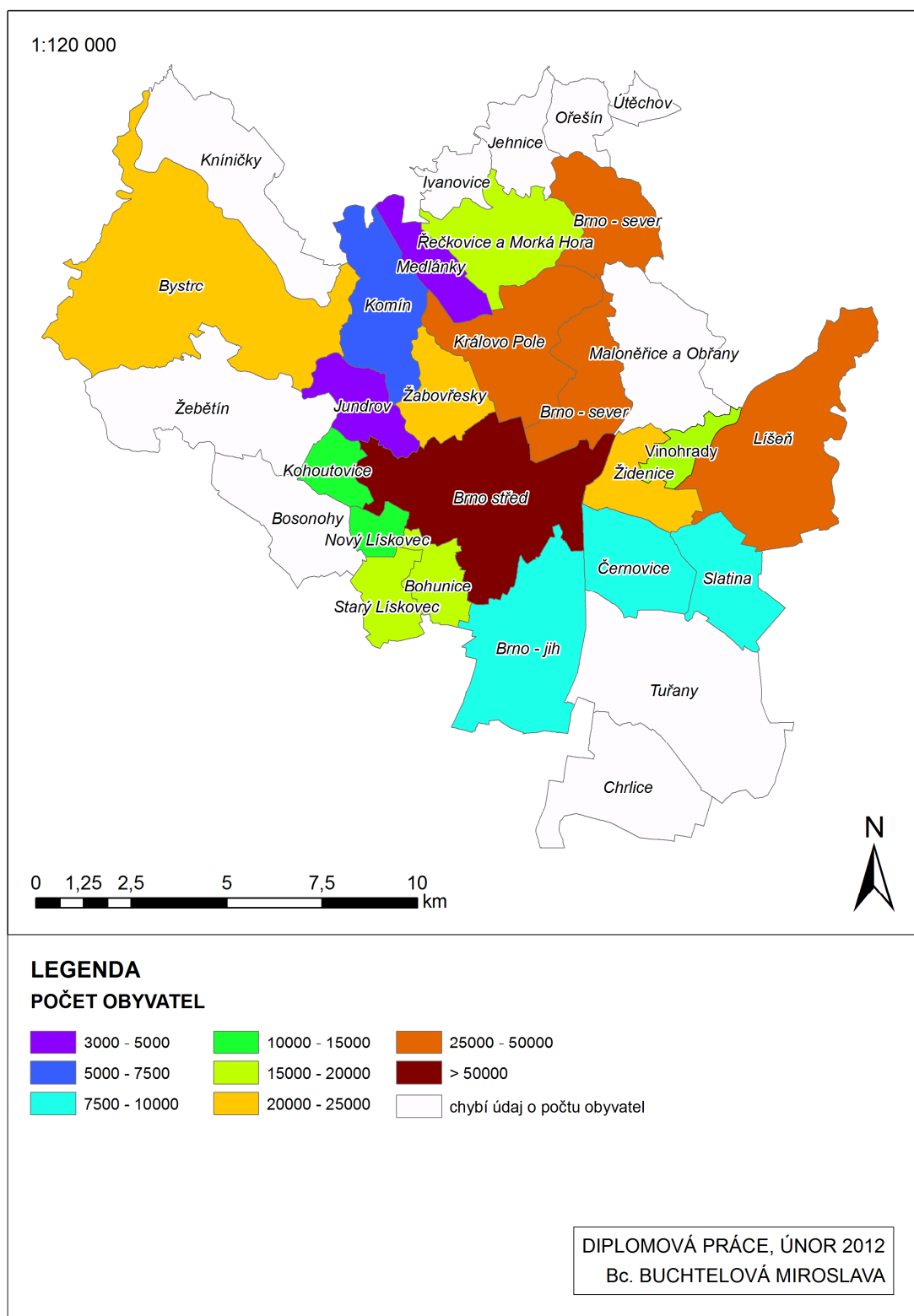
Vinohrady jsou svou rozlohou nejmenší, ale zároveň patří k nejlidnatějším městským částem Brna. Území MČ je tvořeno 150 různě vysokými a členěnými panelovými domy. Siluety domů se tyčí na vyvýšenině ve východní části MČ a můžeme je vidět z mnoha míst Brna. Vinohrady čítají 2 katastrální území a to část k.ú. Židenice a část k.ú. Maloměřice. [48]

## **Žabovřesky**

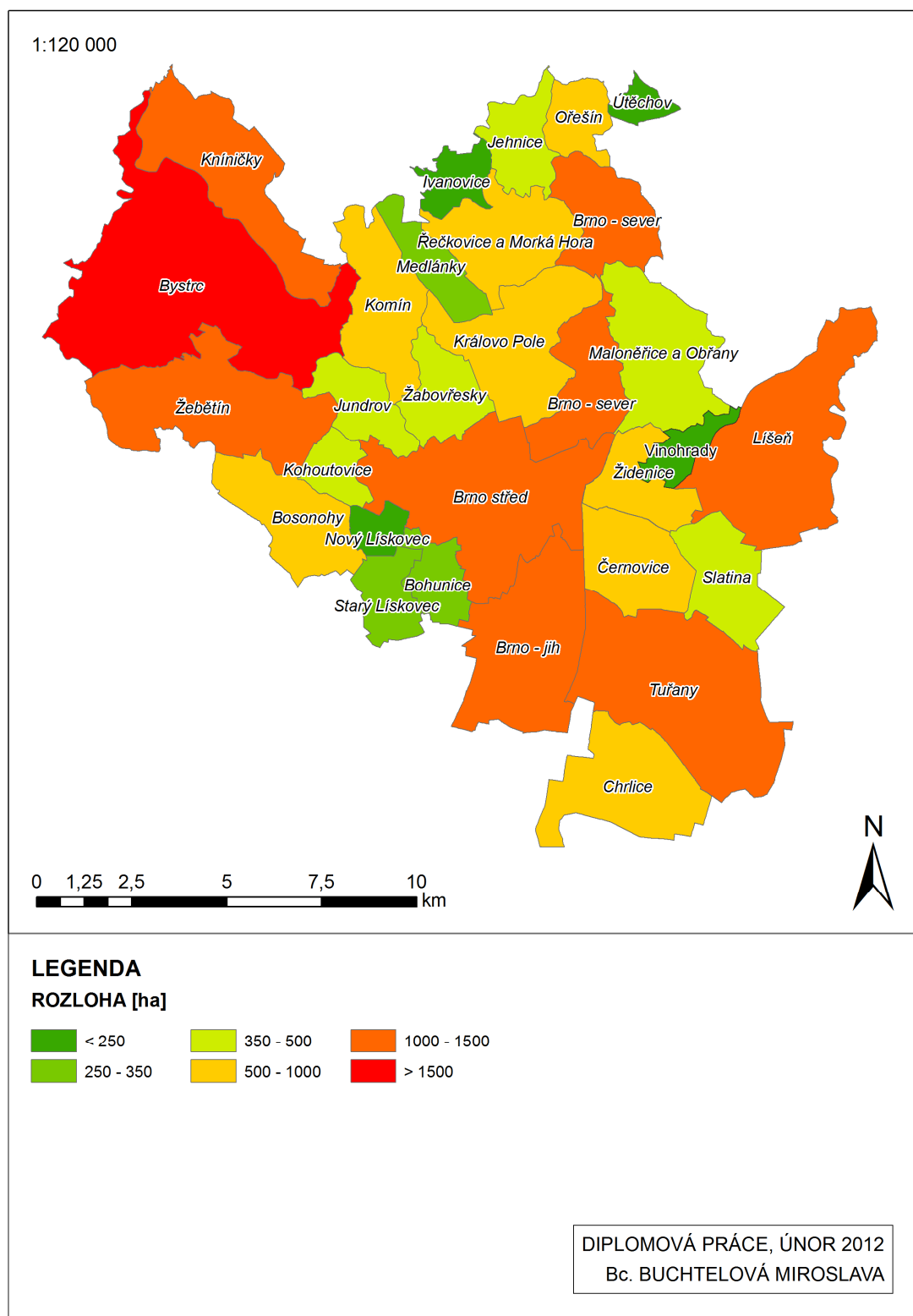
Žabovřesky patří mezi největší městské části Brna. Katastrální území Žabovřesky tvoří celou MČ. Žabovřesky mají městský charakter s výstavbou převážně rodinných domků nebo nižších cihelných domů s mnohými architektonickými zajímavostmi. Žabovřesky patří mezi lukrativní MČ, díky své poloze, bohaté zeleni a kvalitní zástavbě. [49]

## **Židenice**

Židenice stejně jako Žabovřesky patří k jednomu nejvíce osídleným městským částem Brna. Židenice se skládají ze dvou katastrálních území, kterými jsou část k.ú. Zábrdovice a část k.ú. Židenice. MČ je typická svou zástavbou řadových a činžovních domů, dvěma panelovými sídlišti Juliánov a Stará Osada a průmyslovými podniky. Židenice nemají žádné centrum společenského a hospodářského života, jelikož k vytvoření takového centra brání komunikační systém, zejména dálniční přivaděč Gajdošova-Otakara Ševčíka. [50]



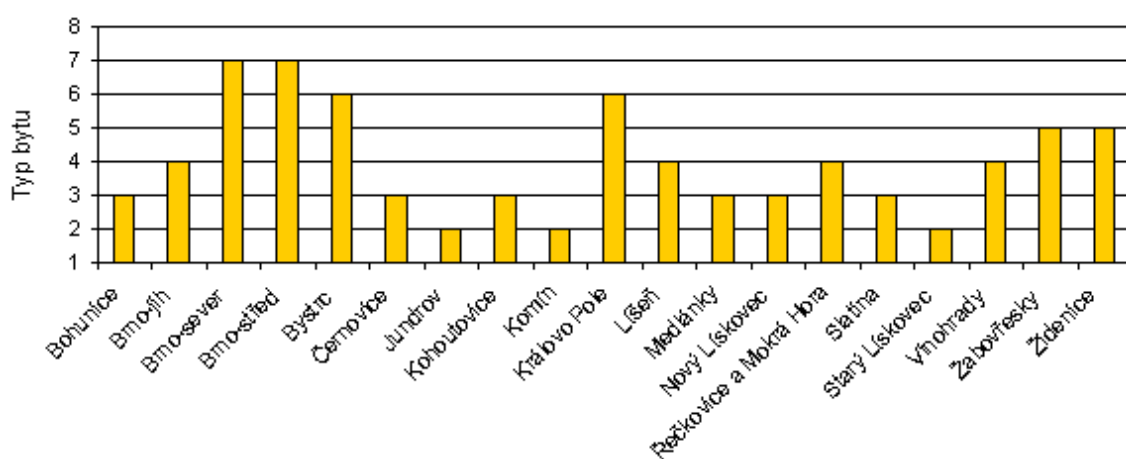
**Obrázek 1** – Rozdělení městských částí podle počtu obyvatel



**Obrázek 2** – Rozdělení městských částí podle rozlohy

## 6 Databáze nájemného bytů

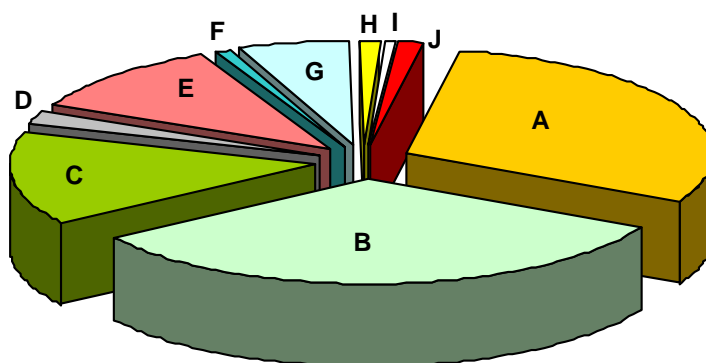
Byty jsou v databázi rozděleny dle polohy a typu bytu. Poloha je určena konkrétní městskou částí Brna. Jak již bylo uvedeno v kap. 5, Brno se skládá z 29 městských částí. Databáze zahrnuje pouze 19 městských částí, jelikož se ke všem MČ nepodařilo získat dostatečné množství dat. Databáze dále uvádí 8 typů bytů (garsonka a 1+kk, 1+1, 2+kk atd. až po 4+1). Bohužel se nepodařilo, k žádné z 19 městských částí najít takové množství údajů, kde by mohlo být zahrnuto všech 8 typů bytů. Graf 1 znázorňuje počet zastoupených typů bytu jednotlivých MČ a tabulka 6 uvádí nejen počet, ale i přesný typ bytu. Podmínkou začlenění bytu do databáze je nutnost základního sociálního vybavení, ústředního topení, stav bytu musí být způsobilý k bydlení a jeho poloha, jak už bylo zmíněno, musí náležet městu Brna. Pokud tato základní kritéria byt nesplňuje, nemůže být do databáze zahrnut.



**Graf 1** – Znázornění počtu typů bytu jednotlivých městských částí Brna

V databázi bohužel nejsou byty členěny dle dalších kritérií, jako je například stáří, kvalita a vybavení. Z časového důvodu, poměrné náročnosti a nedostatečného množství dat, toto členění nebylo možné uskutečnit. Ale jak můžeme vidět podle grafu 2, který uvádí výsledky preferencí při výběru nájmu bytu, je na prvním a druhém místě, když opomeneme cenu nájemného, právě poloha a typ bytu. Aby bylo možno dojít k takovým závěrům, které jsou znázorněny v grafu 2, bylo prostřednictvím elektronického dotazníku (viz. příloha č. 3) osloveno 92 respondentů, převážně tedy studentů z Brna. Dotazovaný účastník si mohl vybrat pouze tři nejpreferovanější

ukazatele z nabídky devíti kritérií, podle kterých si vybírá nájem bytu. Případně pokud by si z uvedených kritérií nevybral, měl možnost uvést jedno svoje vlastní kritérium. Tuto možnost si zvolili čtyři respondenti, jejichž odpověď byla, *možnost parkování*, *internet* a zbylí dva odpověděli *podle obyvatel bytu*. Název kritérií a počet odpovědí je uvedeno v příloze č. 4 nebo pouze shrnutí výsledků v tabulce 5.



**Graf 2** – Preference kritérií při výběru nájmu bytu

**Tabulka 5** – Preference kritérií při výběru nájmu bytu

Kritérium	Název kritéria	Počet odpovědí
A	Poloha	80
B	Cena	88
C	Typ bytu	39
D	Rozloha	5
E	Vybavení bytu	30
F	Panelový/cihlový dům	2
G	Kvalita Bytu	16
H	Balkón, výtah, poschodí	3
I	Vlastnictví bytu	1
J	Jiné	4

Tabulka 6 – Shrnutí databáze

Typ bytu	Počet dat	Průměr. Plocha [m <sup>2</sup> ]	Průměr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	SMODCH [Kč/m <sup>2</sup> ]	Typ bytu	Počet dat	Průměr. Plocha [m <sup>2</sup> ]	Průměr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	SMODCH [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>1 Bohunice</b>					<b>10 Královo Pole</b>				
garsonka,1+kk	18	37	169,9	14,5	garsonka,1+kk	24	34	199,6	14,5
2+kk	18	50	157,2	12,0	1+1	18	39	161,5	12,2
3+1	18	72	132,1	4,6	2+kk	18	60	160,7	14,9
<b>2 Brno - jih</b>					2+1	18	65	141,8	13,1
garsonka,1+kk	12	35	195,9	12,3	3+kk	18	88	153,0	5,6
1+1	12	39	205,9	11,8	3+1	18	95	128,2	8,4
2+kk	8	54	165,0	7,2	<b>11 Líšeň</b>				
2+1	12	58	145,1	11,7	garsonka,1+kk	18	34	168,9	14,4
<b>3 Brno - sever</b>					2+kk	18	58	164,4	14,8
garsonka,1+kk	24	36	183,8	16,7	3+1	18	77	124,1	14,7
1+1	24	42	143,6	14,0	4+1	12	83	130,7	11,0
2+kk	24	54	162,0	11,9	<b>12 Medlánky</b>				
2+1	24	60	139,0	7,1	garsonka,1+kk	12	36	214,9	8,4
3+kk	18	84	145,1	11,0	2+kk	18	58	166,6	9,2
3+1	24	87	128,7	14,7	3+kk	12	77	155,2	10,1
4+kk	12	110	144,8	10,7	<b>13 Nový Lískovec</b>				
<b>4 Brno - střed</b>					2+kk	12	49	174,9	11,7
garsonka,1+kk	30	33	198,9	13,5	3+1	8	77	119,8	11,8
1+1	18	42	163,2	19,2	4+1	8	82	125,5	9,4
2+kk	24	55	170,7	14,7	<b>14 Rečkovice a Mokrá Hora</b>				
2+1	24	61	145,1	15,5	garsonka,1+kk	12	29	195,4	12,2
3+kk	24	89	161,3	13,0	2+kk	8	60	182,6	9,2
3+1	24	109	117,2	16,4	2+1	18	61	146,7	12,4
4+1	24	128	113,1	5,6	3+1	12	80	119,0	11,2
<b>5 Bystrc</b>					<b>15 Slatina</b>				
garsonka,1+kk	12	35	170,1	7,5	garsonka,1+kk	12	40	204,4	7,6
1+1	30	38	167,5	13,3	2+kk	8	53	154,4	13,5
2+kk	12	54	160,5	11,6	3+1	8	77	137,3	5,7
2+1	24	61	142,7	18,4	<b>16 Starý Lískovec</b>				
3+kk	8	79	142,5	8,9	2+kk	12	46	157,5	10,1
3+1	18	79	130,7	14,0	3+1	12	75	140,7	7,3
<b>6 Cernovice</b>					<b>17 Vinohrady</b>				
1+1	8	56	154,2	8,9	garsonka,1+kk	8	32	162,6	7,7
2+kk	8	50	164,2	10,7	2+kk	12	52	153,4	9,5
2+1	12	63	130,3	12,3	3+1	12	72	134,5	7,5
<b>7 Jundrov</b>					4+1	12	81	124,3	13,1
2+1	8	65	131,5	9,9	<b>18 Žabovřesky</b>				
3+kk	8	77	162,5	8,1	garsonka,1+kk	18	34	207,3	17,5
<b>8 Kohoutovice</b>					1+1	18	43	166,4	15,6
1+1	12	36	151,4	10,1	2+kk	18	56	162,9	13,1
2+1	12	58	147,0	8,5	2+1	24	64	140,0	14,2
3+1	8	76	132,2	9,4	3+1	18	88	147,6	14,1
<b>9 Komín</b>					<b>19 Židenice</b>				
garsonka,1+kk	8	50	164,8	10,5	garsonka,1+kk	18	36	177,1	15,8
2+1	12	67	139,0	10,3	1+1	12	42	171,4	13,4
<b>Pozn. SMODCH = směrodatná odchylka</b>					2+kk	12	51	159,1	9,8
					2+1	18	61	148,6	9,3
					3+1	12	78	137,8	9,1

## 6.1 Způsob získávání dat

K tomu aby bylo možné sestavit cenovou mapu nájemného bytů, bylo zapotřebí získat určité množství dat. Daty se myslí nájemné za m<sup>2</sup> na měsíc. Získávání cen proběhlo dvěma způsoby:

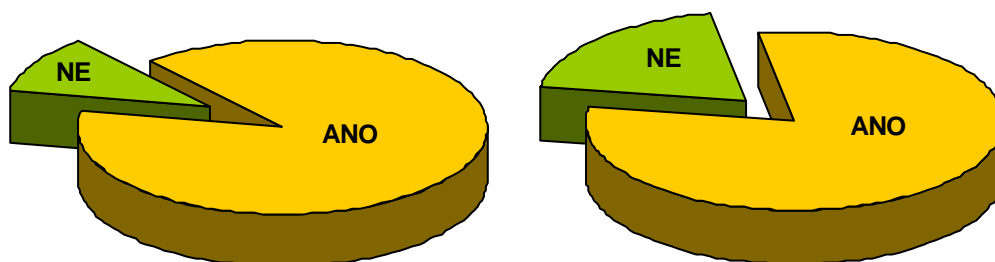
1) Sestavení jednoduchého webového dotazníku v Google Docs. Dotazník se skládá ze čtyř otázek a jeho vzor je přiložen v příloze č. 5. Dotazník byl rozeslán cílovým osobám, především tedy studentům, kteří bydlí v pronájmu v Brně. Množství dat získaných tímto způsobem tvoří pouze 3,67 % databáze což je 43 dat.

2) Druhý způsob byl poněkud náročnější a to získávání cen nájemného z nabídkové inzerce realitních kanceláří, například z webových stránek sreality.cz, realitymix.centrum.cz, realhit.cz aj. Výhodou získávání informací z internetu je jejich rychlost a především volná dostupnost dat. Další výhodou je, že ceny nájemného nejsou zatíženy provizí realitních makléřů. Realitní makléři si sice berou provizi, ale ta je většinou v hodnotě jednoho či více násobků nájemného za měsíc. Také nabídková cena nájemného realitních kanceláří, je většinou i tou konečnou, tedy skutečnou cenou, za kterou je byt pronajat. Dá se říci, že ceny pronájmu bytů poskytnuté realitními kancelářemi jsou dostatečně věrohodné, na rozdíl od nabídkových prodejních cen nemovitostí. Jelikož obvyklá cena nemovitosti, vypočtena dle zákona 151/1997 sb., může být upravena (většinou navýšena) dle přání prodávajícího, v tomto případě realitní kanceláři. Proto se stává, že konečná (prodejní) cena nemovitosti je jiná než ta nabízená. Ve většině, případech, je prodejní cena nižší než nabízená, ale může nastat i situace, kdy je tomu naopak.

Aby bylo opravdu ověřeno, že cena nájemného bytů udávaná realitními kancelářemi se od skutečné ceny neliší, byl proveden opět průzkum pomocí elektronického dotazníku (viz. příloha č. 3). Bylo osloveno 92 respondentů a výsledky průzkumu jsou znázorněny v grafu 3 nalevo. Je nutno dodat, že mezi oslovenými účastníky průzkumu byli i tací, kteří nemají s pronájmem bytu doposud žádné zkušenosti a tudíž jejich odpověď na otázku (*Dostal/a ses někdy do situace, že sis vybíral/a pronájem bytu přes realitní kancelář, ale cena nájemného uvedena na inzerátu se lišila od ceny*



*skutečné, kterou teď platíš nebo jsi platil/a?)* byla automaticky NE. Z tohoto důvodu, by se výsledek mohl zdát poněkud zkreslený. Ale, i kdybychom uvažovali, že pouze polovina zúčastněných, kteří odpověděli ANO, bydlí nebo bydlela v pronájmu, který si našli pomocí realitní kanceláře. Byl by výsledek stále jednoznačný, jak dokazuje graf 3 napravo.



**Graf 3** – Porovnání nabízené ceny nájmu bytu RK s cenou skutečnou

Data získána druhým způsobem tvoří 96,33 % databáze, což je 1 129 dat z celkového množství 1 172 dat. Údaje získané druhým způsobem, tvoří tedy podstatnou část databáze. Data oběma způsoby byla shromažďována od začátku dubna roku 2011 do poloviny prosince roku 2011.

Při získávání dat z realitních kanceláří je nutnost si dávat pozor na opakující se nabídky pronájmů bytů. Data byla získávána po dobu 9 měsíců a některé inzeráty, se i po tak dlouhou dobu mohly v inzertní nabídce stále vyskytovat. Jelikož není možné si přesně zapamatovat ty inzeráty, které se v nabídce vícekrát opakují. Byla v databázi všechna stejná data a nemuselo jít ani o stejnou nabídku reality, odstraněna. Toto je jediný možný způsob, jak předejít opakovanému zavádění dat do databáze. Další věc, na kterou bylo třeba si dávat pozor, bylo získávání cen pouze čistého nájemného, tedy nájemného očištěného od služeb viz. kap. 4.3.

## **4.2 Počet a úprava získaných dat**

Podle odborných znalců je potřeba nejméně 15 údajů k získání poměrně přesné informace o průměrné ceně nájmu bytu. V praxi je výše průměrného nájemného

odvozena i porovnáním tří nemovitostí. Jelikož nebylo možné ke všem typům bytu jednotlivých městských částí shromáždit vždy stejný počet dat, je nájemné vypočteno pěti různými intervaly dat. Intervaly jsou tvořeny buď to z 8, 12, 18, 24 nebo z 30 údajů. Počet dat 12 až 30 z toho důvodu, aby se jednalo o násobek šesti a množství dat, tak bylo dobře dělitelné šestkou, vysvětleno níže v kroku 2. Cena určena 8 údaji být dělitelná šesti nemusí. Aby bylo v databázi na první pohled patrné, kde je cena tvořena 8 či 18 údaji, má každý interval svoji specifickou barvu, znázorněno v tabulce 7 nebo v přiložené databázi v příloze 6, kde je i název městské části zvýrazněn příslušnou barvou.

Úpravu dat můžeme rozfázovat do 3 následujících kroků:

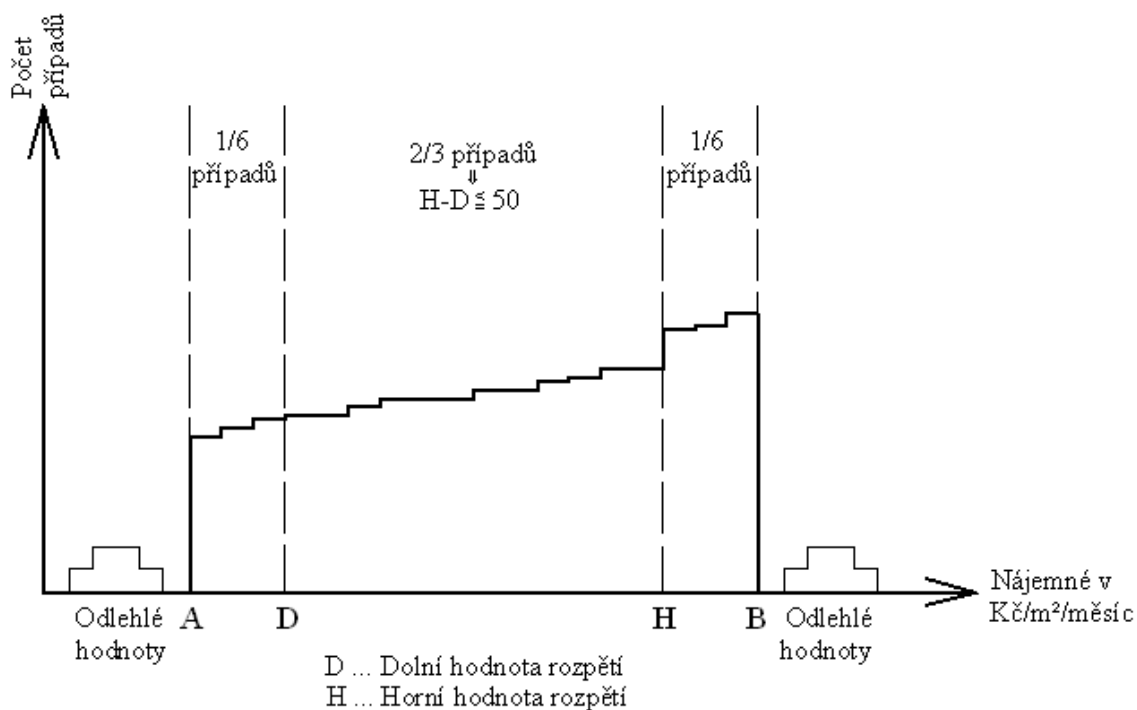
## 1. HRUBÉ OČIŠTĚNÍ DAT

Abychom dosáhli, co nejpřesnější výsledné ceny nájemného, je potřeba získaná data postupně očistit neboli zbavit nevěrohodných údajů. Nevěrohodnými údaji se myslí například luxusní byty, jejichž cena je samozřejmě daleko vyšší než cena standardních bytů. Ale také je potřeba dávat si pozor na podezřele nízké ceny standardních bytů. V grafu 4, jsou tyto hodnoty znázorněny jako *odlehle hodnoty*. Abychom si ušetřili práci zbytečným hledáním a vyřazováním nevěrohodných údajů, tak už při samotném shromažďování dat, nebyly tyto údaje do databáze vůbec zařazeny. V tabulce 6, jsou tedy uvedené ceny, které už jsou očištěné od extrémních hodnot.

## 2. STANOVENÍ DOLNÍ A HORNÍ HRANICE ROZPĚTÍ

V prvním kroku jsme vyloučily odlehle hodnoty a tak se nyní nacházíme podle grafu 4 mezi body A a B. K tomu abychom výslednou cenu nájemného určili ještě přesněji, než uvádí krok jedna, zmenšíme rozpětí intervalu. Získaná data jednotlivých typů bytů náležících příslušným městským částem Brna, seřadíme vzestupně a vždy 1/6 případů z obou konců vyloučíme. V příloze 6 jsou tyto hodnoty zvýrazněny oranžovou barvou. Odebráním 1/6 dat z obou konců, se dostáváme na dolní a horní hodnotu rozpětí, v grafu 4 se nacházíme mezi body D a H. Úprava rozpětí intervalu se netýká cen nájmu tvořeného 8 údaji, z důvodu nízkého počtu dat. Zde se taky dostáváme k podstatě,

proč bylo zvoleno za minimální počet zrovna 8 údajů. Je to proto, že když odečteme od intervalu tvořeného 12 hodnotami vždy 1/6 údajů z každého konce, zbude nám právě 8 hodnot.



**Graf 4 – Stanovení dolní a horní hranice rozpětí**

### 3. ROZPTYL DAT

Mezi hodnotami D a H se nachází zbylé 2/3 případů, které jsou pro nás nejdůležitější a z kterých budeme následně počítat výslednou průměrnou hodnotu. Abychom usměrnily rozptyl dat, je zapotřebí aby rozdíl hodnot dolního a horního rozpětí nebyl příliš vysoký. Rozdíl hodnot musí tedy splňovat podmínku podle vzorce 4. Aby byly zvýhodněny intervaly, tvořené více než 12 údaji, které nám udávají přesnější informaci o výsledné ceně nájmu bytu, ale zároveň zde vzniká větší rozptyl dat, je rozdíl hodnot větší nebo roven 50. V případech, kde je interval tvořen méně než 18 údaji, je rozdíl hodnot menší nebo roven 35. V tabulce 7 jsou shrnuty a znázorněny předešlé kroky včetně počtu a barev intervalů.

$$H - D \leq 35 \quad (4)$$

$$H - D \leq 50$$

**Tabulka 7** – Souhrn kroků 2 a 3

Počet dat	Barva	Počet odstraněných dat		Počet konečných dat (2/3)	Rozdíl hodnot H - D
		1/6 (min)	1/6 (max)		
8		-	-	8	$\leq 35$
12		2	2	8	$\leq 35$
18		3	3	12	$\leq 50$
24		4	4	16	$\leq 50$
30		5	5	20	$\leq 50$

Když jsme všechna data upravili podle předešlých tří kroků, můžeme odvodit průměrnou cenu nájmu bytů v Brně za 1 m<sup>2</sup> na měsíc. Ke každé průměrné ceně je vypočtena i směrodatná odchylka a to z toho důvodu, abychom vždy měli představu, v jakém přibližném intervalu se nájemné může pohybovat.

## 7 Analýza dat

Analýza dat nám pomůže lépe poznat trh s nájmy bytů v Brně. V následujících kapitolách je například znázorněn vývoj regulovaných cen nájmu bytů od roku 2007 až po rok 2012. Nebo se můžeme dozvědět, kde je nájemné nejnižší a kde naopak nejvyšší.

### 7.1 Porovnání nájemného jednotlivých MČ Brna

Postupně jsou uvedeny grafy různých typů bytů a v nich znázorněno nájemné jednotlivých městských částí Brna. Grafy jsou seřazeny hierarchicky od 1+kk do 4+1. V každém grafu je znázorněna průměrná cena Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (PC) a průměrná cena včetně hodnoty odchylky (PC+, PC-). V tabulce 8 jsou uvedeny zkratky MČ, které jsou následně použity v grafech.

**Tabulka 8** – Zkratky městských částí

Název městské části	Zkratka
Bohunice	Boh.
Brno-jih	B-J
Brno-sever	B-S
Brno-střed	B-Stř.
Bystrc	Bys.
Černovice	Čer.
Jundrov	Jun.
Kohoutovice	Koh.
Komín	Kom.
Královo Pole	KP
Líšeň	Líš.
Medlánky	Med.
Nový Lískovec	NL
Řečkovice a Mokrá Hora	ŘaMH
Slatina	Sla.
Starý Lískovec	SL
Vinohrady	Vin.
Žabovřesky	Žab.
Židenice	Žid.

Hlavními uživateli cenové mapy, která má být vytvořena v rámci diplomové práce, by měli být vysokoškolští studenti studující v Brně. Jedná se především o ty studenty, kteří nebydlí v Brně, ale v jiných vzdálenějších městech České republiky nebo v městech jiných států. Tito studenti, jsou nuceni si v Brně najít bydlení. Buď jsou jim školou poskytnuty vysokoškolské koleje, nebo si najdou svoje vlastní bydlení, kterým je většinou pronájem bytu. Z toho důvodu, budeme jednotlivé městské části porovnávat i z hlediska vhodnosti bydlení pro studenty. V tabulce 9 jsou vyznačeny MČ, kde se vyskytují vysoké školy (VŠ) nebo jejich fakulty. Barva znázorňuje množství VŠ v dané lokalitě. Čím je barva tmavší, tím je výskyt VŠ vyšší. Tabulka 10 potom vyjadřuje dopravní prostředky, kterými se po jednotlivých městských částech můžeme pohybovat. Je potřeba si ale uvědomit, že každá městská část je posuzovaná jako celek. Takže neznamena, když např. v MČ Komín jezdí autobusy, trolejbusy a tramvaje, že tyto dopravní prostředky na všech zastávkách městské hromadné dopravy dostupné.

**Tabulka 9** – Výskyt vysokých škol v jednotlivých MČ

Městská část	MU	VUT	M	O
Bohunice				
Brno-jih				
Brno-sever				
Brno-střed				
Bystřec				
Černovice				
Jundrov				
Kohoutovice				
Komín				
Královo Pole				
Líšeň				
Medlánky				
Nový Lískovec				
Slatina				
Starý Lískovec				
Vínohrady				
Řečkovice a Mokrá Hora				
Žabovřesky				
Židenice				
MU-Masarykova univerzita, VUT-Vysoké učení technické, M-Mendelova univerzita, O-ostatní				

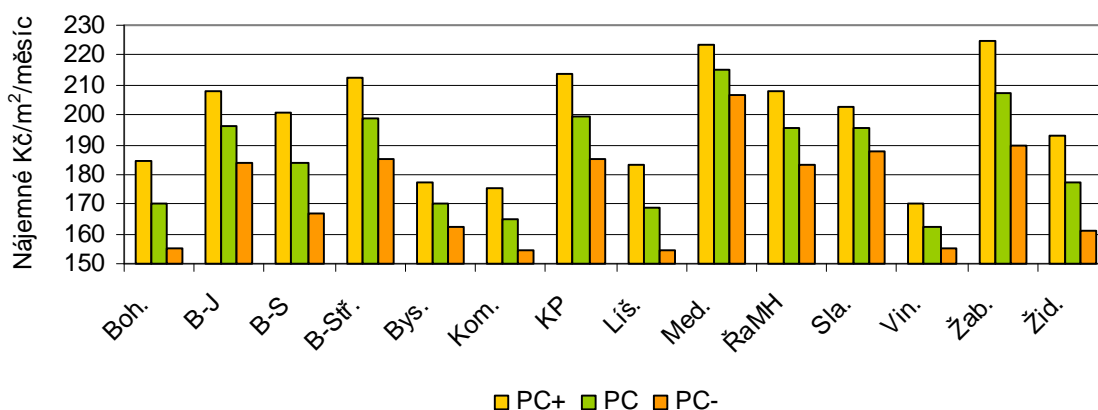
**Tabulka 10 – Městská hromadná doprava v Brně**

Městská část	A	B	C	D	E
Bohunice					
Brno-jih					
Brno-sever					
Brno-střed					
Bystrc					
Černovice					
Jundrov					
Kohoutovice					
Komín					
Královo Pole					
Líšeň					
Medlánky					
Nový Lískovec					
Slatina					
Starý Lískovec					
Vinohrady					
Řečkovice a Mokrá					
Žabovřesky					
Židenice					
A-tramvaj, B-trolejbus, C-denní autobus					
D-noční autobus, E-vlakové nádraží					

První graf 5 prezentuje ceny nájemného v bytech garsonka a 1+kk. Mezi byty 1+kk a garsonka není žádný rozdíl, z toho důvodu tvoří jeden typ bytu. Z grafu můžeme vidět, že nejvyšší ceny nájmu, v této kategorie bytu, se pohybují v Žabovřeskách, a Medlánkách, kde je dokonce překročena hodnota 210 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Když vezmeme v úvahu hodnotu rozpětí odchylky, je z grafu zřejmé, že nejvíce zaplatíme za pronájem nejen v městských částech Žabovřesky a Medlánky, ale i v MČ Královo Pole, Brno-střed a Brno-jih. Tato skutečnost může být důvodem například toho, že se jedná o poměrně vyhledávané lokality v Brně a to především z důvodu jejich blízkosti centra města. Dalšími důvody pak mohou být, nadprůměrná nabídka pracovních příležitostí, kvalitní zástavba a místo sídel mnoha fakult vysokých škol. Je nutno také podotknout, že výpočet průměrné ceny tvoří převážně cihlové domy, což může přispět k vyšší cenové hladině nájemného.

Nižší nájemné se pohybují v městských částech Bohunice, Bystrc, Komín, Líšeň a Vinohrady. Jedná se naopak o lokality, které se nachází ve větší vzdálenosti od centra města, a to také může způsobit pokles cen nájemného. Výpočet průměrné ceny,

především tedy v MČ Líšeň, Vinohrady a Bystrc, tvoří převážně panelové domy, které se vyznačují nižší cenou nájmu oproti cihelným domům, ne vždy, to ale musí být pravidlo. Když se budeme řídit pouze podle průměrné ceny a nebudeme brát v úvahu odchylku, tak nejméně zaplatíme za pronájem v městské části Vinohrady, kde se dá najít pronájem za cca 163 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc .

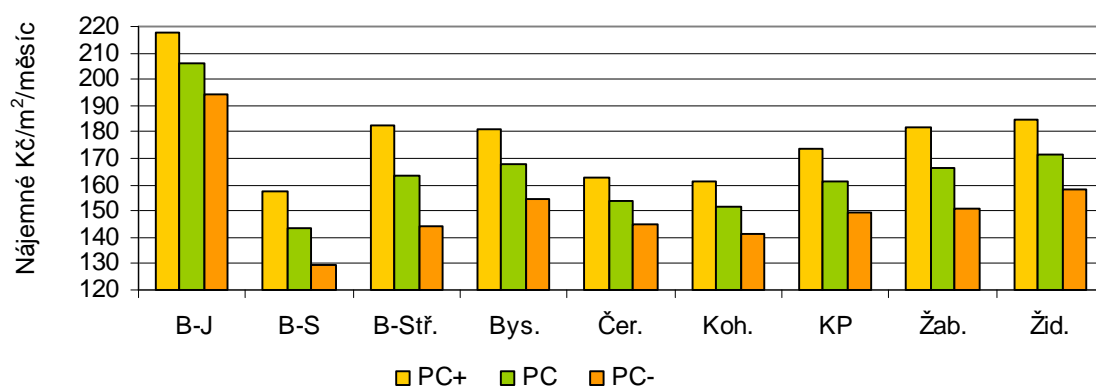


**Graf 5** – Garsonka, 1+kk

V grafu 6 je uvedeno nájemné bytů 1+1. Zde jednoznačně převyšuje nad všechny ostatní svou nejvyšší cenou nájmu městská část Brno-jih. Cena se pohybuje v rozmezí od cca 195 až skoro po 220 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Je to docela zajímavé, jelikož např. v MČ Brno-střed je cena nájmu za 1 m<sup>2</sup> cca o 1/5 menší než v Brně-jih. Tento fakt, může být způsoben například tím, že průměrná cena nájmu MČ Brno-jih byla odvozena z menšího počtu dat, než průměrná cena nájmu MČ Brno střed. Což znamená, že vypočtené průměrné nájemné MČ Brno-jih nemusí být natolik přesná, jako nájemné MČ Brno-střed. Ale jak jde vidět i z předchozího grafu 5, ceny nájmu bytů v MČ Brno-jih, se pohybují v poměrně vysokých cenových relacích.

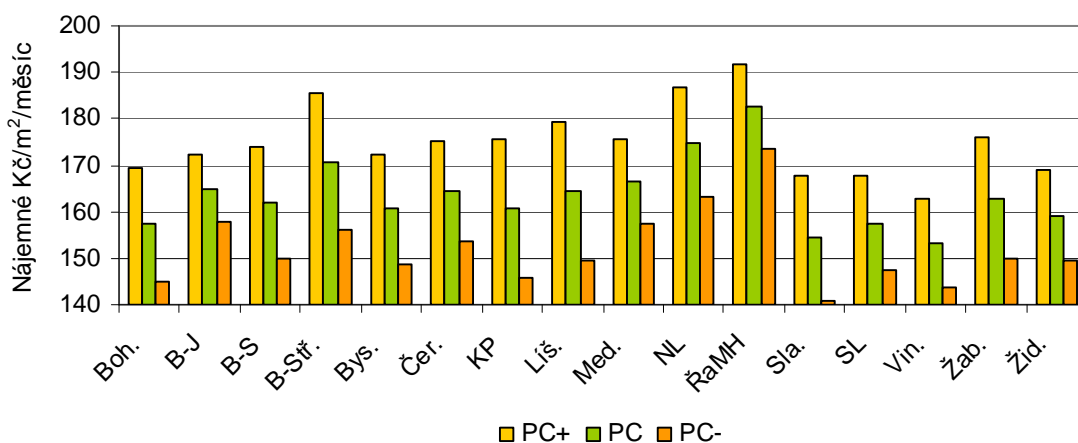
Nejnižší nájem bytu bychom zaplatili v Městských částech Černovice, Kohoutovice a Brno-sever, kde se cena pohybuje v rozmezí 130 až 160 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V Kohoutovicích a Černovicích může být nájemné nižší i díky tomu, že zde nejedí tramvaj, která je v Brně poměrně hodně důležitým dopravním prostředkem.





**Graf 6 – 1+1**

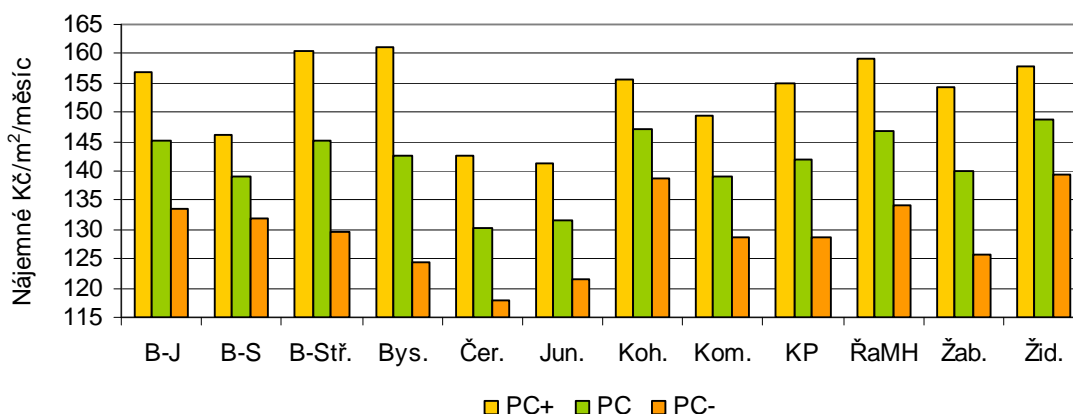
Nájemné bytů 2+kk jsou znázorněno v grafu 7. Mezi nejdražší MČ se řadí Brno-střed, kde si můžeme povšimnout docela vysoké odchylky, která může být způsobena vysokým množstvím dat, z kterých je cena nájmu odvozena. Jak už bylo zmíněno v kap. 6.2, čím větší počet údajů, tím je jejich rozptyl vyšší. Další městskými částmi, kde je cena nájmu vysoká, jsou Nový Lískovec a Řečkovice a Mokrá Hora. V případě MČ Řečkovice a Mokrá Hora se ceny nájmu pohybují opravdu vysoko, dokazují to i ostatní grafy. Navíc by cena nájmu bytů mohla být v oblasti ulice Terezy Novákové poněkud vyšší, jelikož zde má sídlo jedna z budov přírodovědecké fakulty univerzity Masarykovy. Výhodou je i přímé spojení tramvají č. 1 z hlavního nádraží.



**Graf 7 – 2+kk**

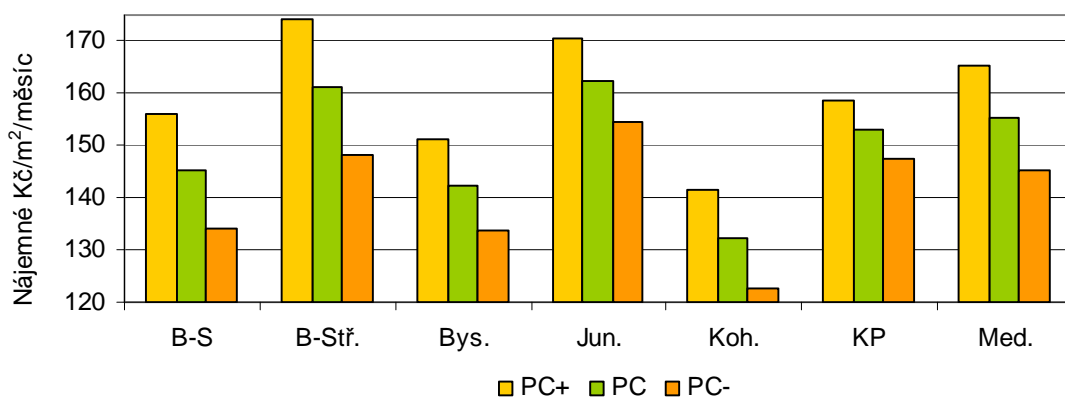
Při pohledu na grafy už zmiňovaných bytů, se dá říci, že nájemné bytů 2+kk je poměrně vyrovnané. Když vezmeme v úvahu celý interval tvořící cenu nájmu, nedá se ani přesně určit, v které MČ se pohybuje nájemné nejnižší.

V grafu 8, jsou uvedeny ceny nájmu bytů 2+1. V grafu jsou na první pohled patrné dvě velice nízké hodnoty. Jedná se o městské části Černovice a Jundrov. Podle grafu 6 a 7 můžeme vidět, že nájemné bytů je v MČ Černovice průměrné až podprůměrné. Tato skutečnost může být ovlivněna buď to nízkým počtem dat, z kterých je odvozena cena nájmu. Nebo tím, že Černovice opravdu nepatří mezi lukrativní lokality Brna. Příčinou by mohla být i rozvíjející se průmyslová zóna na kraji MČ. Průměrné ceny zbylých MČ, jsou poměrně vyrovnané. Tak např. rozdíl hodnot Brna-střed a Židenic je cca 3 Kč/m<sup>2</sup>. Můžeme si ještě povšimnout směrodatné odchylky, která je v případě MČ Kohoutovice až o ½ nižší než v městské části Bystrc. Čím je odchylka menší, jsou jednotlivé byty, z kterých je průměrná cena počítaná, víc srovnatelné. V případě MČ Kohoutovice je PC tvořena hlavně byty v panelových domech. A v případě MČ Bystrc je PC odvozena jednou polovinou bytů v panelových domech a druhou polovinou bytů v cihlových domech. Nemusí se jednat vždy pouze o druh obvodového zdiva. Tak např. v MČ Brno-střed, kde je cena nájemného tvořena samými byty v cihlových domech, je přesto odchylka vysoká. Tady je to dáno hlavně kvalitou domu, zda se jedná o zateplený či nezateplený dům. A potom také polohou domu, tak byty blíž centra města budou určitě dražší než ty, které jsou na okraji této MČ.



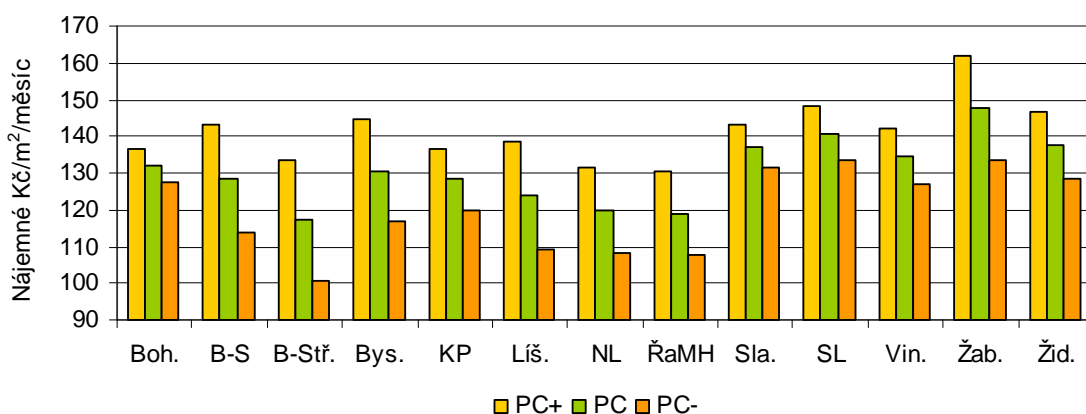
**Graf 8 – 2+1**

Graf 9 prezentuje byty 3+kk. Nejvyšší ceny nájmu se pohybují v MČ Brno-střed a Jundrov. V případě MČ Brno-střed je to pochopitelné, neboť Brno-střed je jednou z vyhledávanějších lokalit Brna. Co se týče Jundrova, je vysoké nájemné poněkud zarážející ve srovnání s grafem 8, kde se nájemné pohybovalo pod průměrem. Cena nájmu bytu 3+kk je až o 30 Kč vyšší než cena nájmu bytu 2+1. Můžeme se tedy domnívat, že větší byty v Jundrově jsou žádanější a tím i jejich cena nájmu může být vyšší. Pro studenty jsou větší byty většinou výhodnější, jelikož se cena nájmu rozpočítá mezi více osob. Nejnižší nájemné bychom podle grafu 9 zaplatili v MČ Bystr a Kohoutovice. Bystr i když je vzdálený od centra města cca 8 Km, je právě díky nízkým cenám nájemného vyhledávanou lokalitou k bydlení mnoha studentů. Nižší nájemné v Kohoutovicích může být způsobené nízkou cenou nájmu bytů v panelových domech.



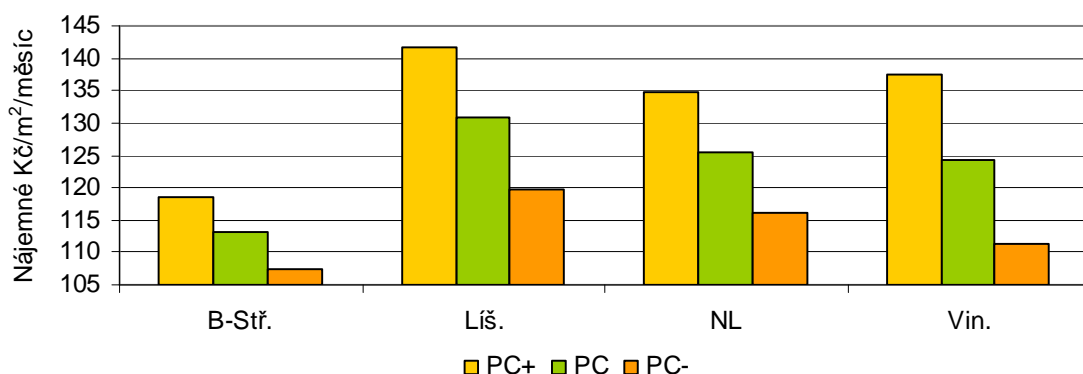
**Graf 9 – 3+kk**

Podle grafu 10, který představuje ceny nájmu bytů 3+1, bychom nejvíc zaplatili v MČ Žabovřesky. Není to nic překvapujícího, neboť Žabovřesky mají výbornou polohu vzhledem k centru města, od kterého jsou vzdáleny cca 3,5 Km, což je 45 min. chůze. A dále mají dobrou polohu vzhledem k ulici Veveří, na které se nachází fakulta stavební, právnická a filozofická. Na ulici Veveří i do centra města se dostaneme tramvají č. 3 nebo 11.



**Graf 10 – 3+1**

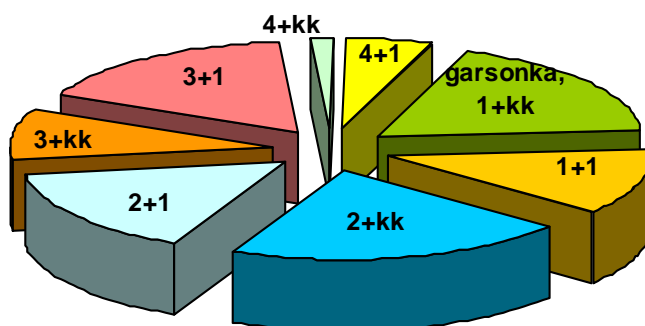
Byt 4+kk byl zastoupen pouze jednou MČ a to Brno-sever a tak není možno provést porovnání. Proto přejdeme rovnou k bytu 4+1, který je znázorněn v grafu 11. Zde je velice zajímavá nízká cena nájmu MČ Brno-střed. Už když se podíváme na graf 10, který znázorňuje byty 3+1 jsou ceny nájmu těchto větších bytů podprůměrné. V této MČ se jedná hlavně o velké byty v činžovních domech. Tyto byty jsou sice krásné, prostorné, blízko centra města, ale mají jednu velkou nevýhodu. Touto nevýhodou je vysoká energetická náročnost, která sebou nese vysoké výdaje na provoz bytu. Jelikož se většinou jedná o nezateplené byty, z důvodu jejich historické fasády, kde není možné provést zateplení. Aspoň ne tedy z vnějšku domu. Další nevýhodou je, že pokud se o tyto byty majitel patřičně nestará, mohou být i značně zastaralé. Tím se myslí hlavně vybavenost bytu.



**Graf 11 – 4+1**

## 7.2 Porovnání nájemného dle typu bytu

V předchozí kapitole jsme se zabývali porovnáváním nájemného jednotlivých městských částí Brna a nyní budeme porovnávat ceny nájmu různých typů bytu. Každý typ bytu zahrnuje určitý počet údajů, z kterých je následně vypočten aritmetický průměr, podle něhož můžeme provést porovnání. Průměrné hodnoty jsou znázorněny v tabulce 11. Graf 13 vyjadřuje množství zastoupení jednotlivých typů bytů v databázi. Z grafu je zřejmé, že největší zastoupení mají byty 2+kk, garsonka, 1+kk a 2+1. Naopak nejmenší zastoupení mají byty 4+kk a 4+1.



**Graf 13** – Množství zastoupení jednotlivých typů bytů v databázi

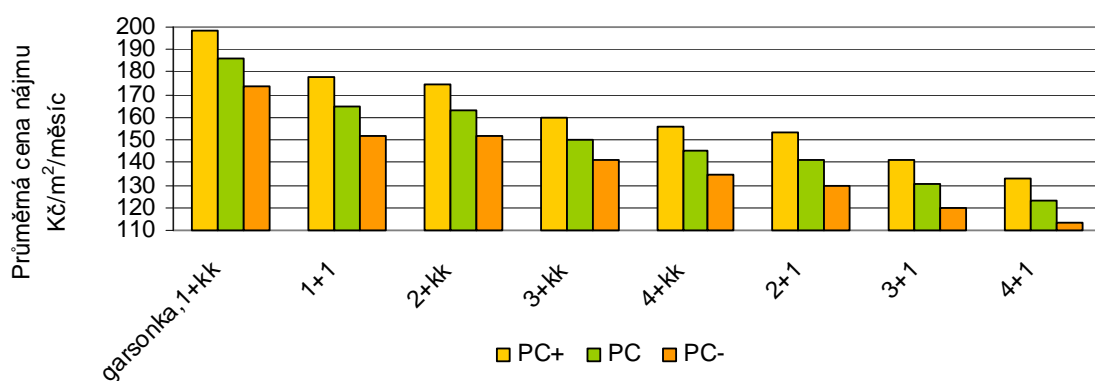
**Tabulka 11** – Průměrné hodnoty ceny nájemného různých typů bytů

Typ bytu	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]
garsonka,1+kk	186,0
1+1	165,0
2+kk	163,5
2+1	141,4
3+kk	150,3
3+1	130,6
4+kk	144,8
4+1	123,4

V grafu 14 jsou sestupně seřazeny typy bytů podle průměrné ceny nájmu (PC). Můžeme vidět, že rozdíly cen mezi různými byty jsou poměrně dosti odlišné. Jako nejdražší se na prvním místě umístily byty garsonka a 1+kk, kde se nájemné za 1 m<sup>2</sup>/měsíc pohybuje v rozmezí 173 až 200 Kč. Oproti tomu u bytů 4+1, které jsou podle

grafu 14 nejlevnější, je cena téměř o 1/3 menší. Byty garsonka a 1+kk jsou o 21 Kč dražší než druhé nejdražší byty 1+1. Zajímavé je také, že když srovnáme cenu nájmu bytů např. 2+kk s 2+1 nebo 3+kk s 3+1, vždy byty pouze s kuchyňským koutem jsou dražší, než byty s kuchyní. Tak například rozdíl průměrné ceny mezi byty 2+kk a 2+1 je 22 Kč/m<sup>2</sup>. Dále si můžeme povšimnout toho, že první půlku grafu 14, což jsou první 4 byty zleva, tvoří hlavně menší byty, oproti tomu ve druhé půlce se nachází téměř všechny větší byty.

Je velice důležité si uvědomit, že přesnost výsledků je dána především množstvím dat, z kterých je následně počítána průměrná cena. Tak například průměrná cena bytu 4+kk, která je odvozena pouze z jednoho údaje, nemůže být natolik přesná, jako cena odvozena z 15 údajů v případě bytů 2+kk. Další věc, která může výrazně ovlivnit výsledky hodnot, je to, že v každé skupině typu bytu jsou zastoupeny vždy jiné městské části. A proto se může stát, že některé skupiny typů bytů mohou být z větší části tvořeny méně perspektivními městskými částmi. Což vede k tomu, že výsledná průměrná cena nájmu může být nižší, než v případě, kdy je v průměrné ceně nájmu zastoupeno větší množství lukrativnějších čtvrtí Brna.



**Graf 14 – Nájemné bytů**

### 7.3 Vývoj tržních a regulovaných cen nájmu bytů

V případě regulovaného nájemného je znázorněn vývoj cen nájmu bytů od roku 2007 až po rok 2012. V tabulce 12 jsou uvedeny ceny regulovaného nájemného podle zákona

107/2006 Sb. pro jednotlivá katastrální území Brna. Tabulka kromě cen nájmu uvádí i % zvýšení nájemného v daném roce. Nájemné je uvedeno pro byt I. kategorie, kterému odpovídá cena nájmu v roce 2002 27,42 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny jsou zjišťovány pomocí kalkulačky nájemného uvedené na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. V tabulce 13 jsou uvedeny městské části a k nim příslušná katastrální území.

**Tabulka 12 – Vývoj regulovaného nájemného**

Přehled jednostranného zvyšování nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb.												
		Nájemné v letech										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012					
Oblast	Katastrální území	Standardní byty (pro 27,42 => I. kategorie)										
		Kč/m <sup>2</sup> - zvýšení v daném roce v %										
1	Město Brno	35,89	30,9	48,02	33,8	66,65	38,8	77,05	15,6	88,99	15,5	102,86
2	Staré Brno, Stránice, Veverň, Černá Pole	34,82	27,0	46,07	32,3	65,70	42,6	78,45	19,4	93,75	15,9	111,97
3	Pisárky Žabovřesky, Královo Pole, Lesná	34,82	27,0	46,41	33,3	66,92	44,2	79,30	18,5	93,97	18,5	111,28
4	Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice	35,89	30,9	48,02	33,8	66,65	38,8	77,05	15,6	88,99	15,5	102,86
5	Stýřice, Ponava, Komárov, Černovice, Židenice, Maloměřice,	34,82	27,0	45,41	30,4	62,24	37,1	72,95	17,2	85,42	17,1	100,80
6	Zábřovice, Trnitá	33,01	20,4	40,67	23,2	52,14	28,2	59,07	13,3	66,99	13,4	79,91
7	Líšeň, Slatina, Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Kohoutovice, Bystřec	32,02	16,8	38,30	19,6	52,59	37,3	63,22	20,9	76,50	21,0	92,51
8	Mokrý Hora, Soběšice	32,02	16,8	38,27	19,6	52,54	37,3	63,47	20,8	76,61	20,7	92,51
10	Horní Heršpice, Dolní Heršpice	32,02	16,8	38,30	19,6	52,59	37,3	63,48	20,7	76,62	20,7	92,51
12	Sadová	34,82	27,0	46,08	32,3	65,71	42,6	78,46	19,4	93,76	19,5	111,97
Průměrná cena		34,01		43,56		60,4		71,3		84,2		99,9

POZN.: Všechny ceny i % přírůstky jsou spočítány pomocí kalkulačky pro jednostranné zvyšování nájemného uvedené na internetových stránkách MMR

**Tabulka 13 – Katastrální území MČ**

Městská část	Katastrální území
Bohunice	Bohunice
Brno-jih	Dolní Heršpice, Horní Heršpice, Komárov
Brno-sever	Černá pole, Husovice, Lesná, Soběšice Zábrodovice
Brno-střed	Město Brno, Černá pole, Staré Brno, Stránice Veveří, Štýřice, Pisárky, Trnitá, Zábrodovice
Bystrc	Bystrc
Černovice	Černovice
Jundrov	Jundrov, Pisárky
Kohoutovice	Kohoutovice, Jundrov, Pisárky
Komín	Komín
Královo Pole	Královo Pole, Ponava, Sadová
Líšeň	Líšeň
Medlánky	Mendlánky
Nový Lískovec	Nový Lískovec
Slatina	Slatina
Starý Lískovec	Starý Lískovec
Vinohrady	Maloměřice, Židenice,
Řečkovice a Mokrá Hora	Mokrá Hora, Řečkovice
Žabovřesky	Žabovřesky
Židenice	Zábrodovice, Židenice
POZN.: Červeně označené k.ú., se dělí mezi více M.Č	

Pro výpočet tržního nájemného žádná převodní kalkulačka neexistuje. Z toho důvodu byly použity ceny MON uvedené IRI pro roky 2007 až 2009. Jedná se o ceny nájmu bytu I. kategorie o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>, což je standardní byt podle IRI. Ceny nájmu jsou uvedeny pro celé Brno. Cena za rok 2011 byla doplněna z našich získaných dat nájemného. Nájemné bylo odvozeno z průměrných cen bytů o velikosti 50 až 70 m<sup>2</sup>, což odpovídá přibližně bytům 2+kk a 2+1. Pro výpočet ceny bylo použito 28 údajů. V tabulce 14 jsou uvedeny ceny tržního nájemného pro celé Brno.

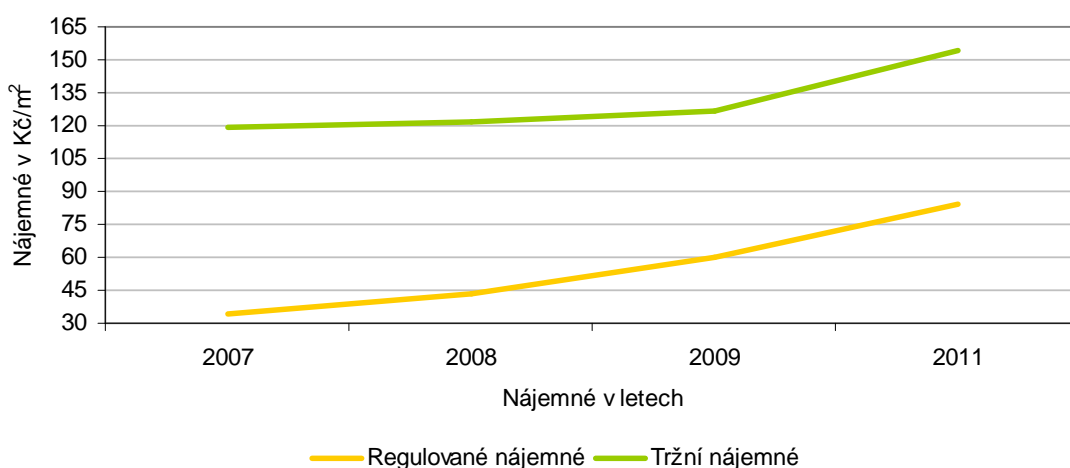
**Tabulka 14 – Tržní nájemné**

Tržní nájemné				
MON dle IRI				
Nájemné v letech				
2007		2008	2009	2011
Brno	Byt I. kategorie dle IRI (68 m <sup>2</sup> )			Byt 50-70 m <sup>2</sup>
	Kč/m <sup>2</sup>			
	119	122	127	154



Jelikož jsou ceny nájmu tržního uvedeny v tab. 14 za celé Brno, musely být ceny nájmu regulovaného upraveny tak, aby bylo možno provést porovnání. Z uvedených cen nájmu jednotlivých katastrálních území byl tedy za každý rok vypočten aritmetický průměr nájemného. Do grafu 15 pak byly použity pouze ceny z let 2007 – 2009 a 2011. Je nutno dodat, že v tab. 12 jsou uvedeny pouze k.ú., spadající do našich 19 MČ. Ostatní k.ú., které tvoří jiné MČ, uvedeny v tabulce nejsou.

V grafu 15 je znázorněno regulované i tržní nájemné za celé Brno. Z grafu je zřejmé, že ceny nájmu regulovaného jsou v porovnání s cenami nájmu tržního výrazně nižší. V roce 2009 je rozdíl víc jak polovina. V grafu jsou sice uvedeny ceny nájmu do roku 2011, ale dalo by se říci, že tyto cena nájmu tržního platí i pro rok 2012. Proto můžeme porovnat ceny regulovaného a tržního nájmu za rok 2012. V případě regulovaného nájmu je cena téměř 100 Kč/m<sup>2</sup> a v případě tržního nájmu je cena 154 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdíl se liší přibližně o 1/3. Jak už bylo v úvodu řečeno, koncem roku 2012 má v Brně končit regulované nájemné a má se přejít na smluvní nájemné, tedy na nájemné tržní. Vlastníci bytů s regulovaným nájemným, budou-li se chtít vyrovnat tržnímu nájemnému v Brně, budou muset zvýšit cenu nájmu za 1m<sup>2</sup> až o 54 Kč. V grafu 15 můžeme ještě vidět, že nájemné regulované roste rychleji než nájemné tržní, když opomeneme naši hodnotu za rok 2011, která nemusí být úplně přesná.



**Graf 15** – Vývoj tržního a regulovaného nájemného

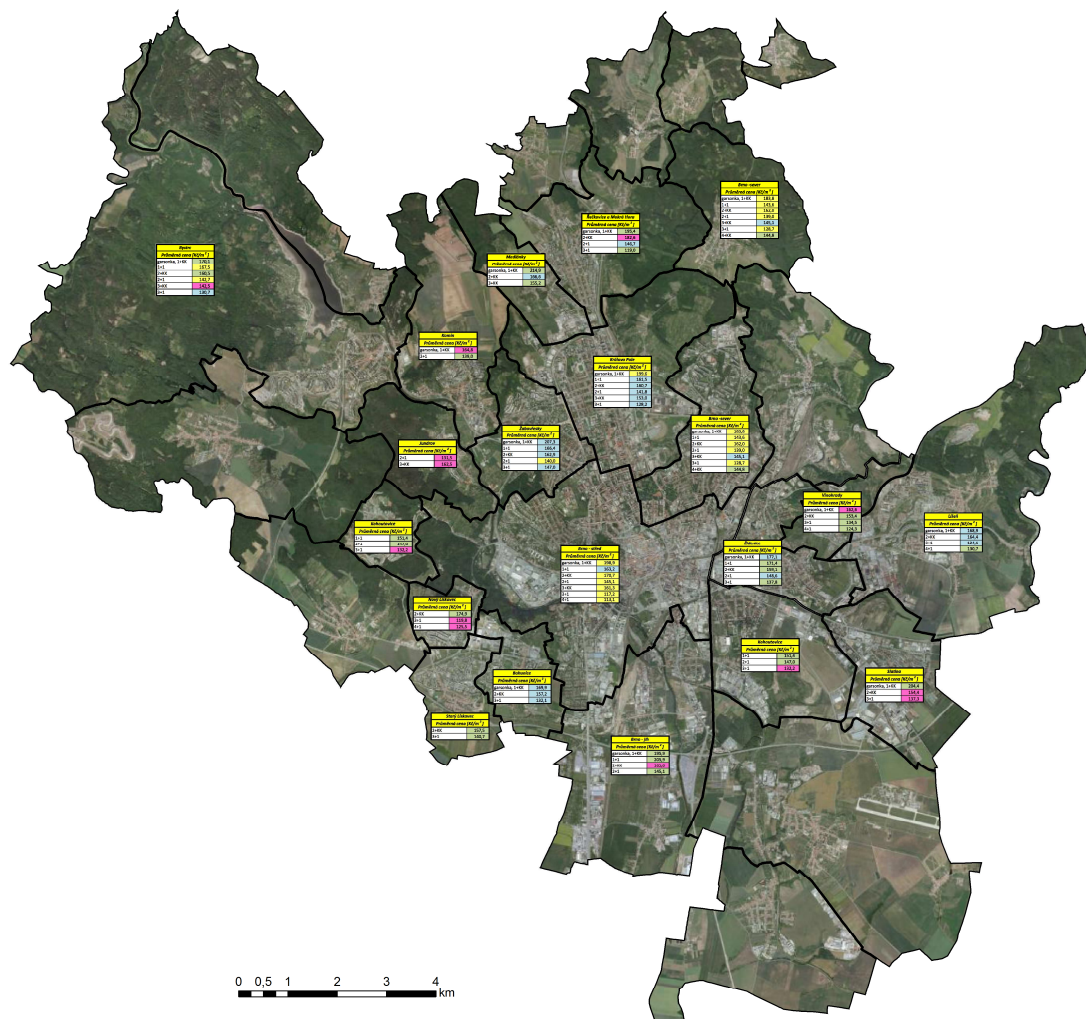
Pozn.: Uvedené ceny nájmu v grafu 15 jsou přibližné

## **8 Cenová mapa nájemného bytů v Brně**

Cenová mapa nájemného bytů v Brně je ztvárněna v grafické a elektronické podobě. V případě elektronického ztvárnění mapy nájemného se v pravém slova smyslu nejedná až tak o mapu, jako spíše o databázi. O databázi proto, jelikož jsou zde uloženy veškeré údaje, které jsme „nasbírali“ z předešlých kapitol, konkrétně údaje z tabulek 4 a 6. Informace v databázi jsou logicky uspořádány a navzájem na sebe navazují. Databáze nám nenabízí všechny informace najednou, ale vždy v postupně členěných krocích. Navíc si sami můžeme zvolit informace, které nás zajímají (viz. kap. 8.2). Naproti tomu grafické ztvárnění mapy nájemného obsahuje minimum informací, které nemůžeme ovlivnit.

### **8.1 Grafické ztvárnění cenové mapy nájemného**

Grafické ztvárnění mapy nájemného je zpracováno v papírové podobě ve formátu A2. Cenová mapa je přiložena v příloze 8 a ve zmenšené podobě je na obrázku 3. Podklad grafického ztvárnění cenové mapy nájemného tvoří ortofotomapa Brna v měřítku 1:120 000. Mapa byla vytvořena v programu ArcGIS, s využitím volně dostupných SHP vrstev. Mapa nájemného obsahuje pouze omezené množství informací, jelikož je v mapě málo místa a uvedením většího počtu údajů, by mapa byla nepřehledná. Cílem této mapy nájemného není ani to, aby byla podrobná. Ale spíše abychom si rychle a přehledně udělali představu o cenách nájmu bytů v Brně. Základními informacemi tedy jsou, typ bytu příslušné městské části a jeho průměrná cena nájmu Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Každá cena nájmu je zvýrazněna barvou podle množství dat, jak už bylo vysvětleno v kapitole 6.2. Tabulka s údaji, která je součástí každé městské části, vypadá např. jako tabulka 15 pro MČ Bystrc. Výhodou mapy je, že je tvořen ortofotomapou Brna, takže pěkně vidíme reálný pohled území každé MČ. Model cenové mapy zahrnuje ceny nájemného 19 MČ.



**Obrázek 3 – Model cenové mapy**

**Tabulka 15** – Tabulka s údaji tvořící jednotlivé městské části v modelu cenové mapy

<b>Bystrc</b>	
<b>Průměrná cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
garsonka, 1+KK	170,1
1+1	167,5
2+KK	160,5
2+1	142,7
3+KK	142,5
3+1	130,7

## 8.2 Elektronické ztvárnění cenové mapy nájemného

Výhodou elektronického ztvárnění cenové mapy nájemného oproti grafickému ztvárnění, je její podrobnost. Zahrnuje daleko více informací než grafické ztvárnění mapy nájemného. Informace o nájemném bytů jednotlivých městských částí se postupně dozvídáme ve 3 základních krocích, přičemž poslední 3. krok slouží jako výstupní formulář. Výstupní formulář obsahuje přehledně všechny důležité informace, které byly v prvních dvou krocích vybrány. Mapa nájemného zahrnuje ještě jeden mezikrok a to popis městských částí Brna. Další výhodou je, že kromě číselných a textových údajů, obsahuje i grafické znázornění map. Jednotlivé kroky včetně mezikroku a titulní strany jsou následně popsány. Cenová mapa nájemného, je zpracována v databázovém programu Microsoft Access 2003 a všechny mapy jsou opět vytvořeny v programu ArcGIS.

### TITULNÍ STRANA

Při otevření cenové mapy nájemného v programu Access se objeví přepínací formulář s nápisem CENOVÁ MAPA NÁJEMNÉHO BYTŮ V BRNĚ obr. 4. Zmáčknutím příkazového tlačítka *Vstup do databáze* (znázorněno na obr. 4 červeným kolečkem), přejdeme do formuláře KROK 1. Databáze zahrnuje 19 městských částí, které jsou na mapě zvýrazněny žlutou barvou.

# CENOVÁ MAPA NÁJEMNÉHO BYTŮ V BRNĚ

V databázi je zaznamenáno 19 městských částí Brna, jedná se o ty, které jsou v mapě vyznačeny žlutou barvou.



Cenovou mapu nájemného bytů v Brně zpracovala Bc. Miroslava Buchtelová  
vrámci diplomové práce, únor 2012

Obrázek 4 – Titulní strana databáze

## KROK 1 a MEZIKROK

Zde si můžeme vybrat z uvedené nabídky městskou část a zmáčknutím tlačítka *zobrazit* ve sloupci TYP BYTU se dostaneme do formuláře KROK 2. Z formuláře, se příkazovým tlačítkem *zpět* (znázorněno na obr. 5 červeným kolečkem) dostaneme opět na titulní stranu databáze.



### KROK 1

Vyberte ze seznamu  
městskou část Brna

MĚSTSKÁ ČÁST	TYP BYTU
Bohunice	<input type="button" value="zobrazit"/>
Brno - jih	<input type="button" value="zobrazit"/>
Brno - sever	<input type="button" value="zobrazit"/>
Brno - střed	<input type="button" value="zobrazit"/>
Bystřice	<input type="button" value="zobrazit"/>
Černovice	<input type="button" value="zobrazit"/>
Jundrov	<input type="button" value="zobrazit"/>
Kohoutovice	<input type="button" value="zobrazit"/>
Komín	<input type="button" value="zobrazit"/>
Královo Pole	<input type="button" value="zobrazit"/>
Líšeň	<input type="button" value="zobrazit"/>
Medlánky	<input type="button" value="zobrazit"/>
Nový Lískovec	<input type="button" value="zobrazit"/>
Řečkovice a Mokrý Hora	<input type="button" value="zobrazit"/>
Slatina	<input type="button" value="Zobrazit"/>
Starý Lískovec	<input type="button" value="zobrazit"/>
Vinohrady	<input type="button" value="zobrazit"/>
Žabovřesky	<input type="button" value="zobrazit"/>
Židenice	<input type="button" value="zobrazit"/>
<input type="button" value="ZOBRAZIT"/>	

Popis městských částí Brna

**Obrázek 5 – KROK 1**

Další možností, kterou můžeme využít v tomto kroku, je právě už zmiňovaný mezikrok popis městských částí Brna. Kliknutím na tlačítko **ZOBRAZIT** se objeví formulář **POPIS**

MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ BRNA, kde si z nabídky vybereme pomocí šipek MČ. Kliknutím myší na tlačítko *Hledej*, se objeví seznam údajů o námi zvolené MČ. Jedná se o údaje *rozloha*, *počet obyvatel*, jméno *starosty* a *internetový odkaz* dané městské části.

**Obrázek 6** – Popis městských částí Brna – výběr z nabídky MČ

**Obrázek 7** – Popis městských částí

## KROK 2

V kroku 1 jsme si vybrali městskou část a nyní v kroku 2, si z nabídky pomocí šipek vybereme typ bytu. V nabídce nenajdeme všech 8 typů bytů, ale pouze ty, ke kterým se podařilo najít dostatečné množství dat (viz. kap. 6). Každý typ bytu zahrnuje informace o průměrné ceně, směrodatné odchylce, průměrné ploše a počtu dat, jelikož je důležité vědět z kolika údajů je průměrná cena nájemného vypočtena. Průměrná

plocha je doplňkový ukazatel, podle kterého si uživatel může udělat představu, v jakých rozměrech se přibližně pohybuje plocha bytu patřícího typu.

**KROK 2** Vyberte ze seznamu typ bytu

**BRNO - STŘED**

Typ bytu: garsonka, 1+kk

Počet dat: 30

Průměrná cena [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]: 198,9

Směrodatná odchylka [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]: 13,5

Průměrná plocha [m<sup>2</sup>]: 33

Výstupní formulář

Mapa Brna - střed

Obrázek 8 – KROK 2

### KROK 3

Poslední třetí krok je součástí kroku 2 a jak už bylo řečeno, slouží jako výstupní formulář. Výstupní formulář obsahuje všechny důležité informace jako je např. název městské části, typ bytu, průměrnou cenu nájmu bytu v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, aktuální datum výpisu apod. Formulář je upravený v takové podobě, aby si ho uživatel mohl vytisknout. Před samotným tiskem formuláře, můžeme ještě využít funkci *náhled*, která nám formulář představí v takové podobě, v které bude následně vytisknut.



---

## Brno-střed

---

Datum výpisu: 9. ledna 2012

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Městská část: Brno-střed

Byt: 1+1

Průměrná cena Kč/m2/měsíc: 163,2

Směrodatná odchylka Kč/m2/měsí 19,2

Byt: 2+1

Průměrná cena Kč/m2/měsíc: 145,1

Směrodatná odchylka Kč/m2/měsí 15,5

Byt: 2+kk

Průměrná cena Kč/m2/měsíc: 170,7

Směrodatná odchylka Kč/m2/měsí 14,7

Byt: 3+1

Průměrná cena Kč/m2/měsíc: 117,2

Směrodatná odchylka Kč/m2/měsí 16,4

Byt: 3+kk

Průměrná cena Kč/m2/měsíc: 161,3

Směrodatná odchylka Kč/m2/měsí 13,0

---

**Obrázek 9 - Výstupní formulář**

### 8.2.1 Postup zpracování databáze v programu Access

K tomu aby bylo možno cenovou mapu nájemného prezentovat v takové podobě, jak je uvedená v předchozí kapitole, předcházelo její „naprogramování“. Bylo zapotřebí navrhnout a sestavit tabulky, dotazy a následně vytvořit formuláře, které jsou konečným výstupem databáze.

**Tabulky** představují soubor informací, které spolu určitým způsobem souvisí. Například tabulka POPIS MESTSKYCH CASTI, zahrnuje informace, jako jsou okres, kraj, rozloha atd. Každá informace v tabulce je dále naplněna daty. Takže například NAZEV v tabulce NAZEV MESTSKE CASTI obsahuje názvy jednotlivých městských částí (Bohunice, Brno-střed, Bystrc apod.).

Před samotným naplněním tabulek daty, je potřeba nejprve nadefinovat datový typ (text, číslo, datum atd.), rozsah a důležitá věc, na kterou nesmíme zapomenout, je to, že každá z tabulek by měla mít svůj primární klíč. Jestliže chceme mezi sebou tabulky navzájem propojovat, což je znázorněno na obr. 9, musí být v tabulkách určen i cizí klíč. Popis tabulek a jejich struktura je uvedena níže.

#### Popis tabulek a jejich struktura:

Tab. CENOVA MAPA

Název pole	Datový typ	Rozsah	Poznámka
ID	automatické číslo	dlouhé celé číslo	primární klíč
Mestska cast_ID	číslo	dlouhé celé číslo	cizí klíč
Typ bytu_ID	číslo	dlouhé celé číslo	cizí klíč
Cena najemneho_ID	číslo	dlouhé celé číslo	cizí klíč

Tab. TYP BYTU

Název pole	Datový typ	Rozsah	Poznámka
ID	automatické číslo	dlouhé celé číslo	primární klíč
Byt	text	50	

Tab. CENA NAJEMNEHO

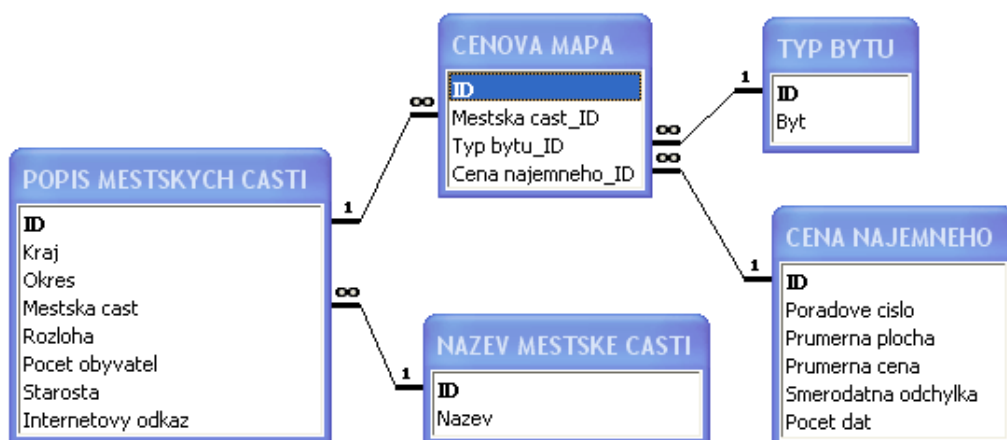
Název pole	Datový typ	Rozsah	Poznámka
ID	automatické číslo	dlouhé celé číslo	primární klíč
Poradove cislo	text	50	
Prumerna plocha	text	50	
Prumerna cena	text	50	
Smerodatna odchylka	text	50	
Pocet dat	text	50	

Tab. POPIS MESTSKYCH CASTI

Název pole	Datový typ	Rozsah	Poznámka
ID	automatické číslo	dlouhé celé číslo	primární klíč
Kraj	text	30	
Okres	text	30	
Mestska cast	číslo	dlouhé celé číslo	cizí klíč
Rozloha	text	50	
Pocet obyvatel	text	50	
Starosta	text	30	
Internetovy odkaz	text	50	

Tab. NAZEV MESTSKE CASTI

Název pole	Datový typ	Rozsah	Poznámka
ID	automatické číslo	dlouhé celé číslo	primární klíč
Nazev	text	50	



Obrázek 9 – Relace

V případě, kdy se chceme dozvědět více informací z více tabulek, musíme vytvořit **dotaz**, podle kterého je informační systém schopen rozpoznat náš požadavek. V naší databázi, bylo zapotřebí vytvořit 4 typy dotazů, které jsou níže uvedeny. Dotazy jsou psány v tzv. SQL jazyce.

### **Vypracované dotazy SQL:**

#### **1. Zobrazit všechny městské části seřazeny abecedně**

```
SELECT * FROM [NAZEV MESTSKE CASTI] ORDER BY Nazev ASC
```

#### **2. Průměrná plocha, průměrná cena, směrodatná odchylka, počet dat všech typů bytů městské části Bohunice**

```
SELECT [TYP BYTU].Byt, [NAZEV MESTSKE CASTI].Nazev, [CENA NAJEMNEHO].[Poradove cislo], [CENA NAJEMNEHO].[Prumerna plocha], [CENA NAJEMNEHO].[Prumerna cena], [CENA NAJEMNEHO].[Smerodatna odchylka], [CENA NAJEMNEHO].[Pocet dat] FROM [TYP BYTU] INNER JOIN (([NAZEV MESTSKE CASTI] INNER JOIN [POPIS MESTSKYCH CASTI] ON [NAZEV MESTSKE CASTI].ID = [POPIS MESTSKYCH CASTI].[Mestska cast]) INNER JOIN ([CENA NAJEMNEHO] INNER JOIN [CENOVA MAPA] ON [CENA NAJEMNEHO].ID = [CENOVA MAPA].[Cena najemneho_ID]) ON [POPIS MESTSKYCH CASTI].ID = [CENOVA MAPA].[Mestska cast_ID]) ON [TYP BYTU].ID = [CENOVA MAPA].[Typ bytu_ID] WHERE ((([NAZEV MESTSKE CASTI].Nazev)="Bohunice"));
```

#### **3. Všechny typy bytu městské části Bohunice**

```
SELECT [TYP BYTU].Byt, [NAZEV MESTSKE CASTI].Nazev FROM [TYP BYTU] INNER JOIN (([NAZEV MESTSKE CASTI] INNER JOIN [POPIS MESTSKYCH CASTI] ON [NAZEV MESTSKE CASTI].ID = [POPIS MESTSKYCH CASTI].[Mestska cast]) INNER JOIN [CENOVA MAPA] ON [POPIS MESTSKYCH CASTI].ID = [CENOVA MAPA].[Mestska cast_ID]) ON [TYP BYTU].ID = [CENOVA MAPA].[Typ bytu_ID] WHERE ((([NAZEV MESTSKE CASTI].Nazev)="Bohunice"));
```

4. Kraj, obec, městská část, typ bytu, průměrná cena a směrodatná odchylka pro městskou část Bohunice

```
SELECT [POPIS MESTSKYCH CASTI].Kraj, [POPIS MESTSKYCH CASTI].Okres,  
[NAZEV MESTSKE CASTI].Nazev, [TYP BYTU].Byt, [CENA  
NAJEMNEHO].[Prumerna cena], [CENA NAJEMNEHO].[Smerodatna odchylka]  
FROM [TYP BYTU] INNER JOIN (([NAZEV MESTSKE CASTI] INNER JOIN [POPIS  
MESTSKYCH CASTI] ON [NAZEV MESTSKE CASTI].ID = [POPIS MESTSKYCH  
CASTI].[Mestska cast]) INNER JOIN ([CENA NAJEMNEHO] INNER JOIN [CENOVA  
MAPA] ON [CENA NAJEMNEHO].ID = [CENOVA MAPA].[Cena najemneho_ID])  
ON [POPIS MESTSKYCH CASTI].ID = [CENOVA MAPA].[Mestska cast_ID]) ON  
[TYP BYTU].ID = [CENOVA MAPA].[Typ bytu_ID] WHERE [Nazev]="Bohunice";
```

Když máme nadefinované a daty naplněné tabulky a vypracované dotazy, můžeme přejít k sestavování **formulářů**. Upravené formuláře jsou konečným výstupem databáze (kap. 8.2).

### 8.3 Využití cenové mapy nájemného bytů v praxi

Potencionálními uživateli cenové mapy nájemného bytů by měli být studenti a absolventi vysokých škol. Jedná se hlavně o studenty, kteří nemají trvalé bydliště v Brně. Tito studenti, mají možnost buď to ubytování na vysokoškolských kolejích, které jim poskytne škola nebo si najít své vlastní bydlení. V tabulce 16 jsou uvedeny 3 největší Brněnské vysoké školy, jejich počet studujících studentů a kapacita ubytovacích lůžek. Řekněme, že z celkového počtu studujících studentů je přibližně 25% studentů studujících kombinované studium a 10% tvoří studenti žijící v Brně. Při pohledu na tab. 16 vidíme, že stále zbývá 35 705 studentů, kteří nemají kde bydlet. Vyplývá z toho tedy, že školy kromě VUT v Brně, můžou poskytnout ubytování ani ne polovině svých studentů. Zbylí studenti, kteří nemají nárok na získání ubytování na vysokoškolských kolejích z důvodu nedostačující kapacity, nebo tuto možnost využít nechťejí, si musí obstarat bydlení sami. Ne všichni rodiče jsou natolik movití, aby svým dětem koupili byt. A proto nejčastější možností bydlení je pronájem.

**Tabulka 16 – Kapacita vysokoškolských kolejí**

Kapacita kolejí	Počet studujících studentů	25% studentů	10% studentů	Počet studentů - 35%	Počet zbylých studentů
Mendelova univerzita v Brně					
2 500	9 550	2 388	955	6 208	<b>3 708</b>
Vysoké učení technické v Brně					
6 810	22 347	5 587	2 235	14 526	<b>7 716</b>
Masarykova univerzita v Brně					
4 115	43 687	10 922	4 369	28 397	<b>24 282</b>
				Celkem	<b>35 705</b>

Jak už bylo uvedeno v kapitole 6, podle průzkumu, kde si respondenti měli vybrat z nabídky tři nejdůležitější kritéria pro výběr nájmu bytu, byly nejčastějšími odpověďmi cena, poloha a typ bytu. Proto by cenová mapa nájemného měla sloužit studentům, jako informace o tom, kolik zaplatí nájemné v jednotlivých městských částech Brna za různý typ bytu. Co se týče absolventů, těch je každý rok přibližně 7 500. Samozřejmě ne všichni tito absolventi si potřebují hledat bydlení, někteří ho buď už mají, nebo v Brně bydlet nechtějí. Ale pořád se najdou tací, kteří si v Brně našli práci a chtějí se zde usadit. Dalo by se říci, že pro tyto absolventy má cenová mapa nájemného možná ještě větší přínos než pro studenty. Jelikož pro absolventy není natolik podstatné, bydlet v co nejužším okolí svého budoucího zaměstnání, jako pro studenty bydlet v okolí školy. Rozhodujícím faktorem je pro ně hlavně cena nájmu a až v druhé řadě poloha. Tím ovšem není míněno, že by poloha bytu byla méně důležitá než cena. Ale přeci jen pracujícímu člověku, který stráví celou pracovní dobu v zaměstnání, tolik nevádí dojíždět do práce delší dobu, než studentovi, který má mezi výukou volno a nevyplatí se mu jezdit domů. Ale samozřejmě je to věc názoru.

Dalšími uživateli, pro které by cenová mapa nájemného měla význam, by mohli být vlastníci bytů s regulovaným nájemným. Jelikož koncem roku 2012 má v celé České republice regulované nájemné skončit a má se přejít na smluvní nájemné. Proto by mapa nájemného mohla sloužit jako přehled o přibližném obvyklém nájemném jednotlivých městských částí Brna. I když mapa nájemného již v ČR existuje, pro Brno zde zatím nejsou uvedené žádné příklady nájemného.

Pro zajímavost si ještě můžeme udělat porovnání, zda je bydlení na kolejích levnější či nikoliv. Byly vybrány vysokoškolské koleje VUT. V tab. 17 jsou uvedeny ceny pokojů a jejich popis. Pro porovnání byl zvolen 2-lůžkový pokoj s vlastní kuchyní a vlastním sociálním zařízením na kolejích pod Palackým vrchem. Cena lůžka za noc tohoto pokoje je 102 Kč. Abychom dostali cenu za měsíc, vynásobíme ji 30 dny a dostaneme cenu 3 060 Kč/měsíc. Tyto koleje se nachází v MČ Královo Pole. Byl tedy vybrán byt 2+1 z této městské části Brna, jehož cena je 141,8 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrná plocha tohoto typu bytu je 65 m<sup>2</sup>. Vynásobením nájemné plochou bytu, dostaneme cenu 9 2178 Kč. Nutno říci, že tato cena je bez inkasa. Počítejme tedy, že inkaso pro byt 2+1 je cca 2 000 Kč. Výsledná cena bytu včetně inkasa je 11 217 Kč. Při plném obsazení bytu by v něm mohli bydlet až 4 studenti. Každý z nich by platil nájemné v hodnotě 2 804 Kč/měsíc. Porovnáme-li cenu kolejí s nájmem bytu, zjistíme, že 2-lůžkový pokoj s vlastní kuchyní a sociálním zařízením je o 256 Kč/měsíc dražší. Samozřejmě, že pokoje bez vlastního sociálního vybavení a vlastní kuchyně jsou cca o 13 % levnější a 3-lůžkové pokoje jsou levnější až o 18 %. Celý výše popsany způsob výpočtu ceny nájmu/osoba je pro lepší pochopení znázorněn v tab.18. V příloze 7 jsou uvedeny ceny ubytování na kolejích dalších vysokých škol.

**Tabulka 17 – Ubytování na vysokoškolských kolejích VUT v Brně**

Název vysoké školy	Název kolejí	Druh pokoje	Kč/lůžko/noc rok 2011	Popis
Vysoké učení technické v Brně	pod Palackého vrchem	2-lůžkový v buňce	102	
		2-lůžkový s vlastní kuchyní	102	vlastní sociální zařízení
		3-lůžkový pokoj	86	
		3-lůžkový s novým nábytkem	94	
	Purkyňovy	2-lůžkový	90	společné sociální zařízení
		3-lůžkový	83	
	Listovy	2-lůžkový	86	společné sociální zařízení
	Mánesovy	1-lůžkový v buňce	111	
		2-lůžkový v buňce	94	vlastní sociální zařízení
	Starý pivovar	1-lůžkový s vlastní kuchyní	149	
		1-lůžkový se společ. kuchyní	109	
		2-lůžkový s vlastní kuchyní	127	vlastní sociální zařízení

**Tabulka 18 – Výpočet ceny nájmu/osoba**

KOLEJE		NÁJEM BYTU 2+1					
Cena [Kč/lůžko/noc]	Cena [Kč/měsíc/os.]	Cena [Kč/m2/měsíc]	Průměrná plocha	Inkaso	Cena [Kč/měsíc]	Cena [Kč/měsíc/os.]	Rozdíl [Kč]
102	3 060	141,8	65	2 000	11 217	2 804	256



## 9 Závěr

Cílem diplomové práce bylo vytvořit cenovou mapu nájemného bytů v Brně. Pro vytvoření databáze cenové mapy nájemného byly použity ceny nájmu bytů uvedené v realitní inzerci na internetových stránkách a dále ceny pronájmů získaných od oslovených respondentů. Počet dat získaných těmito dvěma způsoby je 1 172. Data jsou v cenové mapě nájemného rozřazeny podle typu bytu a podle příslušné městské části Brna. Typů bytů je 8 a městských částí je 19.

Cenová mapa nájemného je zpracována v grafické a elektronické podobě. Podklad Grafického ztvárnění cenové mapy nájemného tvoří ortofotomapa města Brna v měřítku 1:120 000. Mapa byla vytvořena v programu ArcGIS, s využitím volně dostupných SHP vrstev. Cenová mapa nájemného v grafickém ztvárnění zahrnuje pouze základní údaje o ceně nájmu v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V případě elektronicky ztvárněné cenové mapy nájemného se jedná spíše o databázi, která byla vytvořena v databázovém programu Microsoft Access 2003. Databáze zahrnuje poměrně podrobné informace o ceně nájmu v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc i podrobné informace o městských částech Brna. Elektronicky zpracována cenová mapa nájemného bytů v Brně je nahrána na CD, které je součástí diplomové práce.

Dalším výstupem diplomové práce je analýza dat, která je zpracována v kap. 7. Součástí kapitoly je porovnání výše nájemného jednotlivých městských částí vždy každého typu bytu zvlášť. Musím podotknout, že nebylo ke všem typům bytů jednotlivých městských částí shromážděno vždy stejné množství dat. Proto nemusí být výsledky této analýzy zcela objektivní. Avšak určitou představu o trhu s cenami nájmu bytů v Brně nám přináší. Zde by bylo zapotřebí doplnit databázi o chybějící údaje tak, aby průměrná cena nájmu byla stanovena, vždy ze stejného počtu dat. Další částí analýzy bylo porovnání výše nájemného jednotlivých typů bytů mezi sebou. Přičemž podle tohoto srovnání, bychom za menší typy bytů jako je např. 1+kk atd. zaplatili více než za větší typy bytů jako je např. 3+1.

Aby cenová mapa nájemného byla dostupná široké veřejnosti, bylo by dobré upravit její uživatelské rozhraní a zpřístupnit ji na internetu.

## Seznam použitých zdrojů

- [1] *ÚZ, nájemné z bytů: občanský zákoník č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.* Ostrava-Hrabůvka: Sagit, 2010. 80 s. ISBN 978-80-7208-810-2.
- [2] TARABA, Milan. *Rádce nájemníka bytu.* 6. aktualizované vydání. Praha 7 : Grada Publishing, a.s., 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5.
- [3] *Pravniradce.ihned.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-16-10]. Prechod-najmu-bytu. Dostupné z WWW: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-37244470-prechod-najmu-bytu>>.
- [4] *Eis.cz* [online]. 2006 [cit. 2011-30-11]. VYHLÁŠKA č. 137/1998 Sb.,o obecných technických požadavcích na výstavbu. Dostupné z WWW: <[http://www.eis.cz/dokumenty/91\\_5\\_0\\_12006-11-29\\_17-24](http://www.eis.cz/dokumenty/91_5_0_12006-11-29_17-24)> [9]
- [5] *Business.center.cz* [online]. c1998 - 2011 [cit. 2011-30-11]. Zákon o vlastnictví bytů .Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/cast1.aspx>>.
- [6] *Penize.cz* [online]. c2010 - 2011 [cit. 2011-30-11]. Kdo-plati-opravy-v-byte. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/17909-kdo-plati-opravy-v-byte>>. ISSN 1213-2217.
- [7] *Penize.cz* [online]. c2000 - 2011 [cit. 2011-12-08]. Pronajem-bytu-nese-rizika. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18088-pronajem-bytu-nese-rizika>>. ISSN 1213-2217.
- [8] *Vzorovanajemnismlouva.cz* [online]. c2011 [cit. 2011-30-11]. ZDARMA vzorová nájemní smlouva. Dostupné z WWW: <[http://www.vzorovanajemnismlouva.cz/zdarma\\_smlouva.php](http://www.vzorovanajemnismlouva.cz/zdarma_smlouva.php)>.
- [9] *Business.center.cz* [online]. c1998 - 2011 [cit. 2011-12-08]. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník . Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx#par119>>.

- [10] VLČEK, M., et al. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. 1. vydání. Brno : ERA group spol. s.r.o., 2001. 219 s. ISBN 80-86517-10-1.
- [11] PAVEL ŘEHULKA. *Jak kupovat a pronajímat byty*. 2011.
- [12] Zákon o cenách
- [13] Regulace nájemních vztahů. *Http://www.osmd.cz/regulace-najemnich-vztahu-1404036548.html* [online]. c 2009 [cit. 2012-01-11]. Dostupné z: [www.osmd.cz](http://www.osmd.cz)
- [14] *Www.img.ihned.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-27-09]. Nájemné v Česku. Dostupné z WWW:  
<[http://img.ihned.cz/attachment.php/170/29265170/aitu38BCE7HJKMNkPQWhq01STUw29ARn/101230\\_18bp.jpg](http://img.ihned.cz/attachment.php/170/29265170/aitu38BCE7HJKMNkPQWhq01STUw29ARn/101230_18bp.jpg)>.
- [15] *www.finance.cz* [online]. c2000 - 2011 [cit. 2011-27-09]. Regulovane-najemne-skonci-ke-konci-roku-2010. Dostupné z WWW:  
<<http://www.finance.cz/zpravy/finance/136673-regulovane-najemne-skonci-ke-konci-roku-2010/>>.
- [16] *Mfcr.cz* [online]. c2005 [cit. 2011-12-08]. Vyhláška č. 176/1993 Sb. 17. června 1993 . Dostupné z WWW:  
<[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey\\_1191.html?year=1993#Pozn%C3%A1mkky+pod+%C4%8Darou](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey_1191.html?year=1993#Pozn%C3%A1mkky+pod+%C4%8Darou)>.
- [17] ÚZ, *nájemné z bytů : zákon č. 107/2006 Sb.*. Ostrava-Hrabůvka : Sagit a.s., 2010. 80 s. Dostupné z WWW:  
<<http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb06107&cd=76&typ=r>>. ISBN 978-80-7208-810-2.

- [18] KADLECOVÁ, Milada; POLEDNIK, Milan; VÍCH, Zdeněk. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha : Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010. Místně obvyklé nájemné, s. 14-36. ISBN 978-80-254-883-7.
- [19] *Mmr.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-10]. Mapa nájemného. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/e497a04c-58a6-41c9-b4fe-be58ba72890d/Mapy-najemneho>>.
- [20] *Img.ihned.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-27-09]. Vývoj místně obvyklého nájemného v krajských městech v letech 2000-2009. Dostupné z WWW: <[http://img.ihned.cz/attachment.php/180/29265180/aio5v48DEF7KMO6Wcdfpqrx0SUw29An/101230\\_18cp.jpg](http://img.ihned.cz/attachment.php/180/29265180/aio5v48DEF7KMO6Wcdfpqrx0SUw29An/101230_18cp.jpg)>.
- [21] BRADÁČ, Albert. *Místně obvyklé nájemné*. Praha : Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010. Náklady prosté reprodukce bytového fondu a průměrné výnosy z nájemného, s. 38-56. ISBN 978-80-254-883-7.
- [22] *Finance.idnes.cz* [online]. c1999-2001 [cit. 2011-10-11]. Pojisteni-staveb-vyse-pojistne-castky. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/pojisteni-staveb-vyse-pojistne-castky-dyr-/poj.aspx?c=A001025\\_000001\\_viteze\\_111](http://finance.idnes.cz/pojisteni-staveb-vyse-pojistne-castky-dyr-/poj.aspx?c=A001025_000001_viteze_111)>.
- [23] */kalkulacky.idnes.cz* [online]. c1999-2011 [cit. 2011-10-11]. Vypocet-ekonomicke-najemne. Dostupné z WWW: <[http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)>.
- 6[24] nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
- 8[25] UZ- oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., podle § 13
- 9[26] cenové výměry č. 01/2010 - UZ
- [27] *Magazin.obyvatele.cz* [online]. c2011 [cit. 2011-06-12]. Vyuctovani-sluzeb-vite-jak-na-to. Dostupné z WWW: <<http://magazin.obyvatele.cz/clanky/56-vyuctovani-sluzeb-vite-jak-na-to>>.

- [28] BYDLENÍ CIZINCŮ V ČESKÉ REPUBLICE. In *Informativní brožura pro cizince* [online]. 1. vydání. Praha : Tiskárna DOBEL s.r.o., 2008 [cit. 2011-06-12]. Dostupné z WWW:  
<[http://www.cizinci.cz/files/clanky/543/Bydleni\\_v\\_CR\\_cz.pdf](http://www.cizinci.cz/files/clanky/543/Bydleni_v_CR_cz.pdf)>. ISBN 978-80-87147-09-9.
- [29] Informace-a-zajimavosti-o-meste.[Http://www.brno.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/](http://www.brno.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/) [online]. 14.10.2011 [cit. 2012-01-02]. Dostupné z: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)
- [30] Statutární město Brno: Městská část Brno-Bohunice.  
[Http://www.bohunice2.brno.cz/BSam.php](http://www.bohunice2.brno.cz/BSam.php) [online]. 2011 [cit. 2012-01-02]. Dostupné z: [www.bohunice2.brno.cz](http://www.bohunice2.brno.cz)
- [31] Statutární město Brno: Městská část Brno-jih. [Http://www.brno-jih.cz/.php](http://www.brno-jih.cz/.php) [online]. 2011 [cit. 2011-12-25]. Dostupné z: [brno-jih.cz](http://brno-jih.cz)
- [32] Městská část: Brno-sever. [Http://www.sever.brno.cz/](http://www.sever.brno.cz/) [online]. 2011 [cit. 2011-12-26]. Dostupné z: [www.sever.brno.cz](http://www.sever.brno.cz)
- [33] městská část: Brno-střed. [Http://www.stred.brno.cz/](http://www.stred.brno.cz/) [online]. 2011 [cit. 2011-12-26]. Dostupné z: [www.stred.brno.cz](http://www.stred.brno.cz)
- [34] Brno – Bystrc: městská část [Http://www.bystrc.cz/](http://www.bystrc.cz/) [online]. 2011, 2011 [cit. 2011-12-26]. Dostupné z: [bystrc.cz](http://bystrc.cz)
- [35] Brno-Černovice. [Http://referaty-seminarky.cz/brno-cernovice/#Charakteristika\\_.C4.8Dtrvrti](http://referaty-seminarky.cz/brno-cernovice/#Charakteristika_.C4.8Dtrvrti) [online]. c 2008 [cit. 2011-12-27]. Dostupné z: [referaty-seminarky.cz](http://referaty-seminarky.cz)
- [36] Brno-Černovice. <http://cernovice.brno.cz/> [online]. c 2011 [cit. 2011-12-27]. Dostupné z: [cernovice.brno.cz](http://cernovice.brno.cz)

- [37] Statutární město Brno: Městská část Brno - Jundrov.  
*Http://www.jundrov.brno.cz/index.php?nav01=18191* [online]. 2011 [cit. 2011-12-27]. Dostupné z: [www.jundrov.brno.cz](http://www.jundrov.brno.cz)
- [38] Statutární město Brno: městská část Brno - Kohoutovice.  
*Http://www.kohoutovice.cz/* [online]. 2011 [cit. 2011-12-28]. Dostupné z: [kohoutovice.cz](http://www.kohoutovice.cz)
- [39] Statutární město Brno: Městská část Brno - Komín. *Http://www.brno-komin.cz/index.php* [online]. 2011 [cit. 2011-12-28]. Dostupné z: [brno-komin.cz](http://brno-komin.cz)
- [40] Statutární město Brno: Městská část Brno - Královo Pole.  
*Http://www.kralovopole.brno.cz/* [online]. 2011 [cit. 2012-01-02]. Dostupné z: [kralovopole.brno.cz](http://kralovopole.brno.cz)
- [41] Statutární město Brno: Městská část Brno - Královo Pole.  
*Http://www.kralovopole.brno.cz/* [online]. 2011 [cit. 2012-01-02]. Dostupné z: [kralovopole.brno.cz](http://kralovopole.brno.cz)
- [42] Statutární město Brno: Městská část Brno - Líšeň. *Http://www.brno-lisen.cz/view.php?cislocianku=2005051602* [online]. c 2004 [cit. 2012-01-03]. Dostupné z: [brno-lisen.cz](http://brno-lisen.cz)
- [43] Statutární město Brno: Městská část Brno - Medlánky.  
*Http://www.eurady.cz/medlanky/* [online]. 2011 [cit. 2012-01-03]. Dostupné z: [eurady.cz](http://eurady.cz)
- [44] Městská část Brno - Nový Lískovec. *Http://www.novy-liskovec.cz/* [online]. 2011 [cit. 2012-01-04]. Dostupné z: [www.novy-liskovec.cz](http://www.novy-liskovec.cz)
- [45] Brno-Řečkovice a Mokrý Hora: Městská část.  
*Http://www.reckovice.brno.cz/scripts/index.php* [online]. 2011 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z: [www.reckovice.brno.cz](http://www.reckovice.brno.cz)

- [46] Statutární město Brno: Městská část Brno-Slatina.  
*Http://www.mcslatina.cz/index.php* [online]. 1999 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z:  
www.mcslatina.cz
- [47] Městská část Brno-Starý Lískovec. *Http://www.staryliskovec.cz/* [online]. 2009-  
2011 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z: www.staryliskovec.
- [48] Statutární město Brno: Městská část Brno-Vinohrady.  
*Http://www.vinohrady.brno.cz/* [online]. 2011 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z:  
www.vinohrady.brno.cz]
- [49] Brno-Žabovřesky: oficiální stránky městské části. *Http://www.zabovresky.brno.cz/*  
[online]. 2001-2011 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z: www.zabovresky.brno.cz
- [50] Brno-Židenice: oficiální stránky městské části. *Http://www.zidenice.cz/* [online].  
2011 [cit. 2012-01-05]. Dostupné z: www.zidenice.cz
- [51] DOC. ING. TICHÁ ALENA, Ph.D. *Ceny ve stavebnictví I: 1. Úvod*. 2009.
- [52] Ln-bydlení. *Http://www.lidovky.cz/ln-bydleni.asp?c=A080401\_112814\_home-  
legislativa\_glu* [online]. c 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: www.lidovky.cz
- [53] Druhy cen ve stavební praxi. *Http://www.pavlat-znalec.cz/nektere-vybrane-  
problemy-ze-stavebniho-provozu/druhy-cen-ve-stavebni-praxi.html* [online]. 2011  
[cit. 2012-01-11]. Dostupné z: www.pavlat-znalec.cz

## Seznam použitých zkratk a symbolů

A	Plocha [m <sup>2</sup> ]
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IRI	Institut regionálních informací
Kč	Koruna česká
Km	Kilometr
KISEB	Komplexní informační systém ekonomiky bydlení
k.ú.	Katastrální území
MČ	Městská část
MHD	Místní hromadná doprava
MON	Místně obvyklé nájemné
VUT	Vysoké učení technické
§	Paragraf
%	Procento
( )	Kulatá závorka
[]	Hranatá závorka
„“	Uvozovky
/	Lomeno



## Seznam příloh

Příloha č. 1	Vzor – Smlouva o nájmu bytu
Příloha č. 2	Algoritmus výpočtu ekonomického nájemného
Příloha č. 3	Dotazník 1
Příloha č. 4	Tabulka preferenčních kritérií při výběru nájmu bytu (vychází z dotazníku 1)
Příloha č.5	Dotazník 2
Příloha č. 6	Databáze nájemného (vychází z dotazníku 2)
Příloha č. 7	Ceny ubytování na vysokoškolských kolejích v Brně
Příloha č. 8	Výkres A2 - Cenová mapa nájemného bytů v Brně (volně vloženo)
Příloha č. 9	CD – Cenová mapa nájemného bytů v Brně